

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ PRO DŮM VONDROUŠOVA 1150 – 1153

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou založenou za účelem správy domu a pozemku, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění účinném do 31.12.2013.

(2) Tyto stanovy byly vyhotoveny v souladu s ust. § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „zákon“).

(3) Společenství je jako právnická osoba při naplňování svého účelu způsobilé nabývat a vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem 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.

(4) Členy společenství jsou vlastníci bytů, nebytových prostorů (dále jen "jednotka") v bytovém domě č. p. 1150, 1151, 1152 a 1153 (dále jen „dům“), postaveném na pozemku parc. č. 1293/274, 1293/275, 1293/276, 1293/277 (dále jen „pozemek“), vše umístěné v k. ú. Řepy, obec Praha, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen "člen společenství").

Čl. II Název a sídlo společenství

(1) Název zní: "Společenství vlastníků pro dům Vondroušova 1150 -1153, Praha 6.

(2) Sídlo společenství je na adrese: Vondroušova 1151, Praha 6 – Řepy.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a další činnosti

(1) Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku.

(2) Správou domu se rozumí zejména zajišťování

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu a pozemku,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) prohlídek, odborných zkoušek technických a technologických zařízení domu a čištění odvětrávacích šachet,
- f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(3) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

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

(4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce (2) a (3) a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

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

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou a provozem domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) tohoto bodu vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku 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 seznamu členů společenství.

(6) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) oznámení vlastníkům jednotek výši a splatnost záloh na příspěvek a náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na služby,
- b) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

- c) 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,
- d) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(8) 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.

Čl. IV Společné části domu

(1) Společenství dále zajišťuje se souhlasem členů společenství změny stavby a změny v účelu užívání stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství.

(2) Společenství povoluje výstavbu a užívání zádveří postavených ve společných částech domu. Do doby zapsání vybudovaných zádveří do katastru nemovitostí budou považována za prostor ve výhradním užívání vlastníka bytové jednotky. Výměra podlahové plochy zádveří se započte do příspěvků do fondu oprav. Po zapsání do katastru nemovitostí a změně vlastnických podílů se stává zádveří součástí bytu.

Čl. V Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek pro dům Vondroušova 1150 – 1153 (dále jen "shromáždění") o ustanovení osoby pověřené správou domu (dále jen „správce“), společenství zajišťuje 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 správcem, kterým je právnická osoba.

(2) Smlouvy uzavřené se správcem obsahují:

- d) vymezení činností, které bude správce vykonávat,

- e) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- f) 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,
- g) 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, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- h) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- i) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se 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

Čl. VI Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění (dále jen „shromáždění“),
- b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
- c) kontrolní komise.

(2) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Výkonným orgánem společenství je statutární orgán. Statutárním orgánem je výbor.

(3) 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 je členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 let nebo osoba před dosažením zletilosti, tedy věku 18 let, pokud jsou tyto osoby plně svéprávné a je bezúhonná dle předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

(4) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.

(5) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(6) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství je oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(7) Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s péčí řádného hospodáře a zároveň se přijetím funkce zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Porušení povinnosti péče řádného hospodáře ze strany statutárního orgánu s sebou nese všechny z toho dle právního řádu vyplývající důsledky.

(8) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(9) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(10) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním a to i bez udání důvodů.

(11) 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 dvou měsíců dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(12) 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.

(13) 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.

Čl. VII

Shromáždění

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

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

technicko-administrativních záležitostech, jmenovitě:

- a) změnách v záležitostech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- f) rozhodování
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 3. o změně podlahové plochy bytu,
 - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 5. o změně podílu na společných částech,
 - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

hospodaření společenství, jmenovitě:

- g) schvalování předpokládaných nákladů a výdajů na následující kalendářní rok dle návrhu předloženého statutárním orgánem,
- h) schvalování právních jednání (smluv a závazků) nad rámec běžné správy domu, která není v pravomoci statutárního orgánu,
- i) určení finančního či jiného limitu, do kterého může statutární orgán samostatně jednat za společenství
- j) stanovení výše odměny členům volených orgánů
- k) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud je správa domu

a pozemků a činnosti s ní související vykonávány správcem dle čl. V., předkládá zprávu správce, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,

- l) 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 100 000,- Kč (stotisíckorunčeských) v jednotlivém případě,
- m) shromáždění může pověřit k výkonu některých svých činností z působnosti hospodaření společenství správce

platbách vlastníků a jejich vyúčtování, jmenovitě:

- n) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- o) určení způsobu stanovení výše záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,
- p) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

ostatních záležitostech:

- q) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- r) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- s) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- t) o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok.

(5) Shromáždění svolává statutární orgán.

(6) Není-li zvolen statutární orgán, anebo pokud došlo k zániku mandátů jejich členů, svolává shromáždění i další orgán společenství, není-li takový orgán, lze postupovat obdobně dle odstavce (7) stanov. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(7) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více jak jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(8) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci (5) povinnost svolat shromáždění podle odstavce (5), (6) nebo (7), jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více jak jednu čtvrtinu všech hlasů.

(9) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zasílá nejméně 30 dní přede dnem konání všem členům společenství tak, že se doručí do schránek členů společenství v domě, a současně se umístí na vhodném místě v každém vchodu domu na vývěsce společenství, a to nejméně 30 dní přede dnem konání shromáždění.

(10) V pozvánce se uvede zejména:
a) datum, hodina a místo konání
b) 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.

(11) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(12) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupovala; zmocnění k zastupování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastoupeným.

(13) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(14) Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové společenství. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí z něj být zřejmé, k čemu směřuje, musí být určitý a musí být doručen výboru. Návrhy, které tyto podmínky nesplňují, výbor odmítne a informuje o tom navrhovatele, návrhy doručené až po rozeslání pozvánek ke konání schůze shromáždění mohou být zařazeny až na program jednání příští schůze shromáždění. Výbor je povinen řádný návrh kteréhokoli člena společenství zařadit na program jednání příští nejbližší schůze shromáždění. Shromáždění může hlasovat i o návrhu, který nebyl uveden v pozvánce, takového shromáždění se musí účastnit všichni vlastníci jednotek a zároveň musí většina souhlasit se zařazením takového návrhu do programu shromáždění.

(15) Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společenství vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v programu shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společenství vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávru nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.

(16) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství (vlastníků jednotek) na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Hlasování na shromáždění je zpravidla veřejné.

(17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán v zákonem stanovené lhůtě, jeho právo zaniká. 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.

(18) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, či nesouhlasu jediného člena společenství, požádá-li o to některý člen nebo přehlasovaná skupina členů, musí být do zápisu výslovně uveden jejich (jeho) stanovisko k hlasování o návrhu, k němuž vyslovil svůj nesouhlas, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(19) Nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů na shromáždění je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy
- c) opravy, úpravy, modernizace, rekonstrukce apod. společných prostor,
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- f) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(20) K přijetí usnesení o

- a) změně účelu užívání stavby,
- b) změně stavby
- c) změně velikosti podílů všech vlastníků jednotek na společných částech
- d) změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech

je zapotřebí písemná dohoda všech vlastníků jednotek.

(21) Ke zvolení členů výboru a kontrolní komise je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů na shromáždění.

(22) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán, resp. svolavatelé. Zápis musí obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění,
- b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
- c) podpis předsedajícího a zapisovatele,
- d) přijatá usnesení,

- e) výsledky hlasování,
- f) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za společné členy,
- g) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
- h) námitky proti rozhodnutí shromáždění, o jejichž zaprotokolování požádali účastníci shromáždění,

(23) Nedílnou přílohou zápisu z jednání shromáždění je prezenční listina (včetně plných mocí k zastoupení vlastníků na jednání schůze shromáždění), další přílohy tvoří písemné podklady, které byly předloženy účastníkům shromáždění (např. i spolu s pozvánkou) k projednávaným bodům.

(24) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Statutární orgán je odpovědný za uchování všech zápisů, včetně všech písemných podkladů k jednání shromáždění. Po ukončení funkčního období je statutární orgán povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému statutárnímu orgánu nebo osobě určené shromážděním. Kopie zápisu se vyvěsí na web. Společenství a pro členy společenství bude k dispozici u členů výboru a kontrolní komise.

(25) Ustanovení odstavců (22), (23) a (24) se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(26) Členové společenství mohou přijímat usnesení i mimo jednání shromáždění (per rollam), zejména v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. V takovém případě může předložit návrh usnesení vlastníkům pouze osoba nebo osoby, které jsou oprávněny shromáždění svolat, či jejich zástupci. Návrh usnesení musí poskytnout vlastníkům lhůtu nejméně 15 dnů, ve které mají učinit vlastníci své písemné vyjádření. Nevyjádří-li se vlastník ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. Orgán či osoba, která předložila návrh usnesení, pak oznámí výsledky hlasování jednotlivým členům společenství. Pro přijetí takového usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina všech vlastníků a jeho sdělení všem členům společenství platí obdobně podmínky pro přijetí usnesení během shromáždění.

(27) Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním. Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.

(28) Rozhodnutí členů hlasováním per rollam může být přijato i o usnesení, které bylo navrženo jako bod programu shromáždění, které se nesešlo nebo nebylo schopné se usnášet. V takovém případě může svolavatel shromáždění vyzvat přítomné členy k hlasování o navrženém bodu či bodech usnesení a nepřítomné členy následně oslovit – vyzvat k přijetí takového usnesení postupem podle odstavce (26) tohoto článku stanov.

(29) O výsledku hlasování per rollam pořídí předkladatel návrhu nebo návrhů usnesení mimo jednání shromáždění zápis, pro který platí pravidlo pro pořízení zápisu ze schůze shromáždění dle odstavce (22) až (24) tohoto článku obdobně.

Čl. VIII Výbor

- (1) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství.
- (2) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství.
- (3) Výbor rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku 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.
- (4) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- (5) Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno 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.
- (6) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
- (7) Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a odvolává je z funkce.
- (8) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Navenek jedná za společenství předseda výboru v souladu s jeho přijatým rozhodnutím, není-li přítomen nebo schopen jednat, pak místopředseda, nebo jimi pověřený člen výboru.
- (9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (10) Výbor je sedmičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (11) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů.
- (12) 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 a důvody tohoto nesouhlasu.
- (13) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Každý člen výboru je povinen vykonávat svoji činnost pro společenství s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- (14) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona, těchto stanov a domovního

- řádu, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění nebo kontrolní komise,
- b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a dalších evidencí (zejména daňového tvrzení, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů) a předkládá je shromáždění ke schválení,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění,
 - f) 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,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - l) zabezpečuje pravidelné informování členů společenství prostřednictvím webových stránek společenství

(15) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání v zastoupení společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též 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,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

Čl. IX

Kontrolní komise

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 je oprávněna 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.

(1) Kontrolní komise je tříčlenná 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.

(2) 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) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- c) seznamuje výbor s nedostatky zjištěnými při své kontrolní činnosti, předkládá návrhy na opatření. Pokud upozornění výboru nevede k nápravě, seznamuje s těmito zjištěními shromáždění,
- d) má právo se prostřednictvím svého zástupce účastnit jednání výboru.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství nebo jiné osoby pověřené společenstvím (dále jen „zaměstnanec“) na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce, mandátní smlouvy, nebo jiné obdobné smlouvy.

(2) Pracovní nebo jiné obdobné zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci jeho vztahu se společenstvím podle odstavce (1), musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavců (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 vlastníkov.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

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 spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů (dále jen „společní členové“). Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové jsou povinni určit jednoho ze členů, který bude jejich zástupcem, společenství pak bude vykonávat všechny úkony týkajících společných členů pouze vůči tomuto členovi, pokud není zástupce určen, může společenství vybrat jednoho ze společných členů, vůči kterému bude vykonávat všechny úkony týkajících společných členů, zpravidla bude vybrán člen s bydlištěm na adrese domu.

(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) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.

Čl. XII

Seznam členů společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

- a) jméno a příjmení,
- b) datum narození,
- c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu
- d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
- e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

(2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. XIII odst. (1) stanov.

(3) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

(4) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. XIII

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem těmito stanovami a domovním řádem,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, vlastník jednotky může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi shromáždění zastupoval; zmocnění k zastupování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastoupeným a obsahovat uvedení rozsahu zmocnění,
- 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 přeplateků,
- 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

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

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem, těmito stanovami a domovním řádem
- b) hradit v plné výši a včas stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit v plné výši a včas 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,
- e) Dodržet původní architektonické řešení (včetně barevného) pláště budovy (oken, balkonového zábradlí, stěn lodžii).
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství;
- g) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

- h) 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,
- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. VII stanov a pro potřeby správy domu,
- l) 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 pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- m) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- n) dodržovat domovní řád.

Čl. XIV

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.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, 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 příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci (1) tohoto článku.

(3) Nabude-li společenství věci, 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 může v těchto záležitostech činit právní úkony, právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, včetně případných sankcí, úroků a poplatků z prodlení, a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právního jednání týkajícího se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVI

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

(1) Členové společenství (vlastníci jednotek) platí zálohy na:

- a) náklady spojené se správou, opravou a údržbami domu a jeho společných částí – příspěvek na správu (zejm. údržba a opravy domu a pozemku a jeho zařízení odměna správci, účetnictví, atp.),
- b) úhrady za služby spojené s užíváním jednotky (zejm. vodné a stočné, plyn, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

(2) Podrobná pravidla pro stanovení způsobu rozúčtování nákladů na správu a nákladů na služby, jakož i pravidla pro stanovení a vyúčtování záloh jsou uvedena v příloze č. 2 těchto stanov.

(3) Vyúčtování záloh na úhradu příspěvku na správu domu a pozemku podle čl. VII, odst. (3), písm. n) a na úhradu za služby podle čl. VII, odst. (3), písm. o) těchto stanov je výbor povinen společně vyúčtovat jedenkrát za účtovací období, kterým je

kalendářní rok, a to nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování dle čl. VII odst. (3) písm. p) těchto stanov.

(4) Vyúčtovaný nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(5) Výbor příp. správce uplatňuje úhradu zálohy na příspěvek na správu domu a pozemku a na služby v případě změny vlastníka jednotky za měsíc, ve kterém došlo k převodu vlastnického práva za původním vlastníkem, pokud převod nastal 16. den v měsíci a později, nebo za novým vlastníkem, pokud převod nastal do 15. dne v měsíci. Pro potřeby vyúčtování je rozhodný skutečný den převodu vlastnického práva, pokud se původní a nový vlastník nedohodnou jinak a svoji dohodu včas sdělí výboru nebo správci.

(6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(7) Pokud o tom rozhodne shromáždění, vytváří společenství zvláštní finanční fondy pro stanovený účel. Použití prostředků z fondu a aktuální výše finančních prostředků shromážděných ve fondu je součástí zprávy o hospodaření. Statutární orgán příp. správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků ve fondu oprav.

(8) Členové společenství vedle plateb záloh uvedených v odst. 1 jsou povinni hradit příspěvek do fondu oprav, a to spolu s měsíční platbou příspěvku na správu domu pozemků a zálohy na úhrady za služby spojené s bydlením. O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku. O případném jiném využití prostředků tvořících fond oprav než proti původně plánovanému účelu může rozhodnout jen shromáždění.

(9) Konkrétní výše příspěvku na správu a záloh na služby (společně jen záloha) pro jednotlivé jednotky jsou stanoveny statutárním orgánem nebo správcem (je-li k tomu pověřen), po schválení společenstvím vlastníků, v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období (kalendářním roce).

(10) Zálohy jsou stanoveny ve výši jedné dvanáctiny očekávaných nákladů spojených s užíváním konkrétní jednotky a jsou splatné vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce. Zálohy musí být placeny bezhotovostním převodem na účet společenství, pod variabilním symbolem, kterým je číslo konkrétní jednotky v domě.

Čl. XVII

Změny stanov

- (1) O změně stanov rozhoduje shromáždění. Statutární orgán je povinen do 30 dnů od schválení změny stanov založit aktuální znění stanov do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- (2) Pro zajištění běžného fungování společenství a každodenního provozu domu může společenství na svém shromáždění přijímat, měnit a rušit vnitřní pravidla podřízená těmito stanovami, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice.
- (3) Oblasti neřešené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy.

Čl. XVIII

Ustanovení závěrečná

- (4) Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem jejich schválení shromážděním.
- (5) Tyto stanovy je možno změnit pouze rozhodnutím shromáždění, jak je uvedeno v čl. XVII.
- (6) Přílohy těchto stanov tvoří:
 - a) Domovní řád
 - b) Pravidla rozúčtování nákladů, stanovení záloh a jejich vyúčtování