

Stanovy

Společenství vlastníků jednotek Dobronická 986, Praha 4 - Libuš

Sídlo: Praha 4 - Libuš, Dobronická 986/35, PSČ 14200

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č.72/1994 Sb., 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, a od 1. ledna 2014 je upravena zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen „zákon“).
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotky“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen „členové společenství“).
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování svého účelu, tj. ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu a pozemku“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství je **Společenství vlastníků jednotek Dobronická 986, Praha 4 - Libuš**
2. Sídlo společenství je **Praha 4 - Libuš, Dobronická 986/35, PSČ 14200**

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

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

2. Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - 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) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) správy jednotek, které jsou ve vlastnictví všech členů společenství,
 - i) 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, 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.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 až 3 a 5 a 6 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 domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV těchto stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky 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) 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, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. 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

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje na základě dohody všech dotčených členů společenství uzavřené dle čl. VII odst. 3 písm. a) a čl. XII odst. 4 těchto stanov změny účelu stavby a změny 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 se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. 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 pozemku 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 obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce 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, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.

3. Znění smlouvy se správcem, 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 těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

ČI. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Výbor je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo zástupce právnické osoby jako člena takového orgánu může být pouze fyzická osoba, která je plně svéprávná a zároveň bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Za bezúhonnou se nepovažuje osoba, která byla pravomocně odsouzena pro trestný čin spáchaný úmyslně, jestliže byl tento trestný čin spáchán v souvislosti s podnikáním a/nebo v souvislosti s činností (jakéhokoli) společenství vlastníků jednotek, pokud se na ni nehledí, jako by nebyla odsouzena.
3. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila to předem shromáždění. To neplatí, pokud od skončení předmětného insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky.
4. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je členem volného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu shromáždění. Nedojde-li k oznámení dle předchozí věty, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodne-li shromáždění poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že tato osoba má ve funkci setrvat.
5. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.
6. Závazek k výkonu funkce ve voleném orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. To však nebrání tomu, aby člen voleného orgánu v jednotlivém případě zmocnil jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti na zasedání voleného orgánu hlasoval.
7. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let a plyne každému členovi voleného orgánu zvlášť; počíná dnem zvolení do funkce, případně dnem pozdějším, nikoliv však pozdějším než jeden rok od volby, uvedeným v usnesení shromáždění o volbě člena voleného orgánu, pokud dochází k volbě člena orgánu v souvislosti s tím, že v době nejdéle jednoho roku od konání shromáždění uplyne funkční období dosavadního člena voleného

orgánu, kterého má nově volený člen nahradit. Členství ve voleném orgánu končí uplynutím funkčního období, odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

8. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
9. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Funkce člena voleného orgánu mu zaniká ke dni rozhodnutí shromáždění o odvolání, nestanoví-li usnesení shromáždění o dovolání den pozdější.
10. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit orgánu společenství, jehož je členem, shromáždění nebo písemně zaslat společenství. Funkce člena voleného orgánu pak zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne učinění prohlášení o odstoupení na jednání orgánu, jehož je členem, či na shromáždění nebo ode dne doručení písemného prohlášení o odstoupení společenství, neschválí-li shromáždění k návrhu člena voleného orgánu dřívější zánik funkce.
11. Členům volených orgánů společenství je poskytována odměna za výkon funkce, a to měsíčně vždy k patnáctému dni v měsíci, za který se odměna platí. Výši odměny nebo způsob jejího stanovení schvaluje shromáždění.
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 2 až 5 obdobně. Funkce člena voleného orgánu náhradníkovi zanikne nejpozději ke dni uplynutí funkčního období člena, jehož ve voleném orgánu nahradil.
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.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) schválení dohody o změně prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (prohlášení vlastníka) dle ustanovení § 1169 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, jejímž předmětem je zejména:
 - (i) změna účelu užívání domu nebo jednotky,
 - (ii) změna podlahové plochy jednotky,
 - (iii) úplné nebo částečné sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - (iv) změna podílu na společných částech,
 - (v) změna v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

při hlasování o schválení takové dohody o změně prohlášení vlastníka musí být k zápisu ze shromáždění připojen seznam členů společenství, kteří hlasovali pro, a tedy vyslovili souhlas se změnou prohlášení vlastníka, opatřený podpisem každého z nich,

- b) schválení nebo změně stanov,
 - c) modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, při kterých nedochází ke změně prohlášení vlastníka,
 - d) schválení účetní závěrky předložené výborem spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu, pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V těchto stanov předkládá zprávu správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - e) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV těchto stanov,
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na úhradu za služby,
 - g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství,
 - h) určení a změně osoby správce a o schválení a změny obsahu smlouvy se správcem,
 - i) stanovení výše odměny členů volených orgánů nebo způsobu jejího určení,
 - j) vypořádání výsledku hospodaření, zejména o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - k) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - l) schvalování rozpočtu společenství,
 - m) přijetí, změnách, doplnění nebo zrušení domovního řádu, kterým se stanoví pravidla pro chování ve společných částech domu a pro jejich užívání, pokud tyto činnosti nesvěří do působnosti výboru,
 - n) udělování předchozího souhlasu:
 - (i) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - (ii) k jednáním, zejména nabývání, zcizování a zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000,- Kč v jednotlivém případě,
 - (iii) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - (iv) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce člena společenství, pokud dotčený člen společenství (vlastník zastavované jednotky) v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, kde zástavcem je společenství,
 - o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jednou za rok.. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Výbor svolá shromáždění, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, nejméně však dvou členů společenství, a to do třiceti dnů od doručení této žádosti.
6. Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odstavce 5 tohoto článku, svolají shromáždění členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, na náklad společenství sami.
7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou určenou pro každého člena společenství s tím, že písemná pozvánka bude současně vyvěšena v domě na domovní vývěsce společenství.

8. Písemná pozvánka musí být:

- (i) doporučeně odeslána na adresu bydliště (sídla) příslušného člena společenství nejméně 30 dní přede dnem konání shromáždění nebo
- (ii) osobně předána příslušnému členovi společenství nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění nebo
- (iii) odeslána e-mailem na e-mailovou adresu člena společenství, kterou příslušný člen společenství písemně oznámí výboru společenství, s následným potvrzením přijetí e-mailové zprávy s pozvánkou na shromáždění e-mailovou zprávou odeslanou příslušným členem společenství zpět na e-mailovou adresu, ze které mu byla pozvánka odeslána, a to nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění.

Pro řádné učinění pozvánky příslušnému členovi společenství je možné použít jakýkoli ze způsobů uvedených pod body (i), (ii) a (iii). V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo 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 výboru a v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6 řídí jednání shromáždění člen společenství pověřený svolavatelem.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů (je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží). K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Za přítomné členy se považují i ti, kteří zmocnili třetí osobu, která nemusí být členem společenství, písemnou plnou mocí (postačí vlastnoruční neověřený podpis) k účasti a hlasování na shromáždění. Plnou moc je možno udělit ke konkrétnímu shromáždění či jen i konkrétnímu hlasování nebo generálně, a to i pro další shromáždění do budoucna.

11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, tj. každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají hlasy společné. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se při žádném hlasování ani ověřování usnášeníschopnosti nepřihlíží, a to ani při hlasování mimo zasedání.

12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen společenství, příp. společenství jako vlastník jednotky, o usnesení dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

13. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společenství, příp. společenství jako 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.

14. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
a) schválení nebo změně stanov,

- b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. n) bodu (iv) tohoto článku,
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství,
 - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
15. U stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a při kterých se nemění prohlášení vlastníka, je zapotřebí souhlasu nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
 16. Ke zvolení členů výboru a ke schválení dohody podle odstavce 3 písm. a) je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
 17. Tvoří-li společenství pouze tři členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
 18. Shromáždění v případě rozdílných návrhu usnesení bude po projednání a umožnění každému členu společenství vyjádřit se nejdříve hlasováním o původním návrhu a až následně, nebude-li původní návrh přijat, o protinávrzích členů společenství či orgánů společenství v pořadí v jakém byly navrženy.
 19. Z jednání společenství se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat 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. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
 20. Zápis podepisuje předsedající a zvolený zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
 21. Ustanovení odstavců 18 až 20 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. VIII

Hlasování shromáždění mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může orgán, osoba nebo osoby, které jsou oprávněny shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit, která činí třicet dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.

4. Výbor oznámí všem členům společenství v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. Pro způsob oznámení dle tohoto odstavce se přiměřeně použijí ustanovení o způsobech zaslání pozvánky na shromáždění s výjimkou lhůt.
5. Usnesení se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže zákon nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem členům společenství velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů společenství.

Čl. IX

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činní výbor, musí být podepsáno (i) předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a (ii) 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 svých členů a z funkce je i odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Není-li předseda přítomen či zvolen, nebo nesvolává-li výbor dle tohoto odstavce, může tak činit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
5. Výbor koná své schůze dle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů má rozhodující hlas předseda výboru.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními zákona. Odpovědnosti se člen výboru zproští, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s usnesením

výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise z jednání výboru, na kterém bylo přijato předmětné usnesení.

9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem 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 k vedení obchodního rejstříku.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společnost vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, která je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěžit výboru.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

ČI. 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. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky a manželé mající jednotku ve společném jmění manželů jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění manželů zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění dle předchozí věty se prokazuje písemnou plnou mocí s podpisy všech spoluvlastníků nebo obou z manželů nebo souhlasným prohlášením všech spoluvlastníků nebo obou z manželů před orgánem společenství, vůči kterému činí společný zástupce právní jednání nebo jehož zasedání se účastní a hlasuje na něm.
5. Výbor vede seznam členů společenství a seznam osob, jimž byly jednotky v domě přenechány do užívání, zejména nájemců. Do tohoto se seznamu se zapisují jména příjmení či název, datum narození či identifikační číslo, adresa trvalého bydliště či sídla osob uvedených v předcházející větě, číslo jednotky ve vlastnictví či nájmu. V případě člena společenství se do seznamu zapisuje také váha jeho hlasu na shromáždění a v případě osoby, které byla jednotka přenechána do užívání, také doba, na kterou jí byla jednotka do užívání přenechána, typicky doba, na kterou byla uzavřena nájemní smlouva.

ČI. XII Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
2. Člen společenství udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
3. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 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) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, 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, jakož i do účetních knih a dokladů,
 - g) zmocnit třetí osobu, která nemusí být členem společenství, k účasti a hlasování na shromáždění nebo k jinému úkonu v rámci výkonu práv a povinností člena společenství;
 - h) požádat výbor o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce v domě.
4. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat tyto stanovky a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí domu, zvláště těmito stanovami a domovním řádem, pokud s nimi byl seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky, zejména nájemců jednotky, osobami žijícími v bytě a návštěvami, a dále se řídit pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků dotčených jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, a dodržovat příslušná ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona v platném znění,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo místo něj coby nájemci jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto a umožnit po předchozím vyzvání přístup do

- jednotky, pokud to nezbytně vyžadují údržba, oprava, úprava, přestavba či jiné změna domu nebo pozemku; nejde-li o havarijní nebo obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň tři dny předem; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, a jiných médií a energií,
- ch) v případě stavebních úprav jednotky umožnit do jednotky přístup členům výboru za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části po předchozí písemné výzvě výboru doručené členovi společenství alespoň tři dny předem,
 - i) oznamovat bez zbytečného odkladu výboru veškeré údaje zapisované do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 5 a jejich změny, zejména údaje o tom, že přenechal jednotku do užívání třetí osobě, např. nájemci, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce,
 - j) 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,
 - k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
5. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží převodce coby člen společenství nabyvateli potvrzením společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou, neboť spolu s jednotkou v souladu s ustanovením § 1107 a 1186 zákona přecházejí i dluhy na příspěvcích spojených se správou domu a pozemku a na úhradách za služby vůči společenství. Za dluhy vůči společenství, které na nabyvatele jednotky coby nového člena společenství přešly, ručí převodce jednotky jako předchozí člen společenství.
6. Členové společenství mohou prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnictví jednotek (prohlášení vlastníka) změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti taková dohoda nabývá schválením shromážděním dle VII odst. 3 písm. a) těchto stanov.

Čl. XIII

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, ke kterému se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky či zahrnutí jednotky do společného jmění manželů na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

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 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.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není výslovně 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 odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti 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. XV

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 sb., o odpadech 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 [čl. VII odst. 3 písm. e) až g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Příspěvky určené na odměny členů volených orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.

3. Platí, že pokud nerozhodne shromáždění výslovně jinak, zálohy na služby a příspěvky na správu domu a pozemku je člen společenství povinen hradit v pravidelných měsíčních splátkách splatných k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se zálohy a příspěvky hradí.
4. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. g)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
5. 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 roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
6. V případě, že člen společenství neuhradí včas příspěvky na správu domu a pozemku, má společenství nárok na úrok z prodlení v zákonné výši, tj. ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.
7. V případě, že člen společenství neuhradí včas zálohy na úhradu za služby a/nebo nedoplatek dle vyúčtování záloh na úhradu služby, má společenství nárok na poplatek z prodlení ve výši jednoho promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý, měsíc prodlení, tj. ve výši stanovené ustanovením § 13 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
8. V případě, že je člen společenství v prodlení s úhradou jakékoliv splátky zálohy na úhradu za služby nebo příspěvků na správu nebo nedoplatku dle vyúčtování záloh na úhradu služby či jejich části delším než tři měsíce, je výbor oprávněn činit jménem společenství veškerá právní jednání a úkony směřující k soudnímu vymáhání pohledávky. Výbor je zejména oprávněn vyzvat člena společenství k úhradě s upozorněním, že neuhradí-li svůj dluh vůči společenství, bude pohledávka vymáhána soudně, podat dále žalobu o zaplacení a případně i exekuční návrh, pokud člen společenství svůj dluh vůči společenství neuhradí ani na základě pravomocného rozhodnutí soudu a v soudním vymáhání pokračovat až do úplného uhrazení dluhu člena společenství včetně příslušenství.
9. V případě, že je ohledně majetku člena společenství zahájeno insolvenční řízení, je výbor společenství oprávněn do řízení pohledávky společenství i před uplynutím lhůty stanovené v odst. 8 tohoto článku.
10. Výbor se může v záležitostech uvedených v odst. 6 až 9 nechat zastoupit třetí osobou.