

Stanovy společenství vlastníků jednotek

pro dům č.p. 771-781, Praha 6 - Vokovice

PREAMBULE

- 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 zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb. a zák. 437/2003 Sb.
- 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, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

ČÁST PRVNÍ

Čl. I

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství je „Společenství pro dům 771-781, Praha 6 - Vokovice“.
- 2) Sídlo společenství je určeno adresou: Ke Dvoru 781/10a, 160 00 Praha 6 - Vokovice

Čl. II

Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- 1) Správou domu se rozumí 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, vody a odvodů 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 výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu
 - 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
- 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 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 na náklady 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“), případně dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - 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 seznamů 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 odpadních vod, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
 - a) vybírání záloh na úhrady 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 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 předpisů
- 8) Podrobnější pravidla pro správu domu a další činnosti, uvedené v tomto článku, upraví společenství v „Pravidlech pro správu společných částí domu“, která schvaluje shromáždění.

Čl. IV

Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností

- 1) Na základě zákona o vlastnictví bytů ř. 72/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů je výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků jednotek oprávněn uzavírat smlouvy k jednotlivým dílčím činnostem souvisejícím se správou domu, provozem a opravami společných částí domu (správa domu) ve smyslu ust. § 9 odst. 1 zák. o vlastnictví bytů.
- 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 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,
 - d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Změny osoby správce, obsah smlouvy se správcem nebo změna jejího obsahu, jejichž realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků jednotek, schvaluje shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.
- 5) Podrobnější pravidla pro zajišťování správy domu a obsahu smlouvy se správcem, upraví společenství v „Pravidlech pro správu společných částí domu“, která schvaluje shromáždění.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ
Čl. VI.
Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
 - c) kontrolní komise
- 2) Orgány uvedené v odst. 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 nebo jeho zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.
- 3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu společenství.
- 4) Závazek k výkonu volené funkce orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 3 roky, 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.
- 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.
- 9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
- 10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak 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 poklesl pod 3 členy.

Čl. VII Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise
- 3) Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů
 - b) schválení nebo změně stanov
 - c) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu za souhlasu všech vlastníků jednotek a přijetí usnesení podle § 11, odst. 5 zákona,
 - d) modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění jeho vnitřní uspořádání a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu za souhlasu $\frac{3}{4}$ většiny všech vlastníků jednotek
 - e) schválení roční účetní uzávěrky, předložené výborem, spolu se správou o hospodaření společenství a správě domu, pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávána správcem podle Čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků
 - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru
 - h) způsobu rozúčtování cen služeb za jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu
 - i) 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
 - j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy správcem
 - k) 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
 - l) stanovení výše odměny členů výboru a kontrolní komise
 - m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství
 - n) pravidlech pro užívání společných částí domu
 - o) schvalování rozpočtu společenství
 - p) dalších záležitostech, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí
- 4) Shromáždění se schází nejméně 1 za rok. Svolává je výbor. Není-li výbor zvolen, 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) Nesplní-li svolavatel uvedený v odst. 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 před 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) Vlastník jednotky, může pověřit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby ho na schůzi při hlasování zastupoval; totéž platí i pro spoluvlastníky jednotky; spoluvlastník jednotky může rovněž hlasovat sám v případě, že má od ostatních spoluvlastníků jednotky zmocnění; zmocnění k hlasování musí být písemné a vlastnoručně podepsané zastoupeným. Jeden vlastník jednotky nebo třetí osoba může zastupovat vlastníky jednotek, jejichž součet majetkových podílů nepřesáhne 20% velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Zastoupený vlastník (spoluvlastník) jednotky, se považuje za přítomného na jednání shromáždění.
- 10) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 4 věta druhá nebo podle odst. 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 11) 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.
- 12) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají právo hlasovat jako jeden vlastník.
- 13) Při rovnosti 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 do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- 14) Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí ke
 - a) zvolení členů výboru a členů kontrolní komise,
 - b) svěřením správy domu jinému subjektu (správci).
- 15) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) schválení nebo změně stanov s výjimkou změny bodu 17) a), kdy se vyžaduje souhlas všech členů společenství
 - b) pravidlech pro správu společných částí domu,
 - c) pravidlech pro užívání společných částí domu (domovní řád),
 - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství,
 - e) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky.
- 16) Tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravě a opravě společných částí domu, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a o změně prohlášení vlastníka budovy podle §4 zákona o vlastnictví bytů.
- 17) Souhlasu všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) uzavření smlouvy o zástavním právu týkající se celého domu společenství či jeho části, příp. jakéhokoliv jiného zatížení věcnými břemeny či jinými právy; k souhlasu členů zastoupených na základě plné moci se vyžaduje, aby jejich podpis na plné moci byl úředně ověřen,

- b) změně účelu užívání stavby, změně stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace), jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 18) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné 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.
- 19) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru po dobu 10 let.
- 20) Ustanovení odstavců 18 a 19 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu 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. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru nebo v jeho nepřítomnosti 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 svých členů a z funkce je odvolává.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 5) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen má jeden hlas
- 6) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 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, popř. též důvody jeho nesouhlasu.
- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 9) Výbor zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou ve výlučné pravomoci shromáždění, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost
 - b) uzavírá smlouvy 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 obsahuje 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 závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvku 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 včasné uplatňování pohledávek společenství
- 10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usnesením shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věci předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy (viz. čl. V.)
 - 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 předpisem k vedení obchodního rejstříku

Čl. IX

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnosti společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetnictví 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 stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce zasedání výboru

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním
- 3) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromážděním svým usnesením svěřit výboru

Čl. XI

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

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

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

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 oprávnění a povinni společně a nerozdílně.
- 3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s vahou 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 hlasování na shromáždění

Čl. XIII

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 stanovách a má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů 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 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, 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.
 - g) nahlížet do všech ostatních podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu ze všech podkladů, týkajících se činnosti společenství.
- 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 pozemku
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny správce technického 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 vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek domě
 - f) udržovat společné prostory v čistotě a dodržovat domovní řád
 - 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 tepla a 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 domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společnosti podle čl. XIII odst. 4 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 pozemku závislé též na počtu členů domácnosti a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo
- l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby

ČI. 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 o vlastnictví bytů
- 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 SPOLEČNOSTI

ČI. 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 statutární orgán 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 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 povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony 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 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 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) 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 a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství (čl. VII odst. 3 písm. f) a g).
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 3) 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 kalendářního roku.
- 4) Podíl vlastníka jednotky na správě domu a jeho povinnost v tomto rozsahu přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku, podrobnější pravidla pro hospodaření společenství, způsob nakládání s jeho majetkem a úhrad nákladů spojených se správou domu a pozemku, včetně úhrad za služby, upraví společenství v „Pravidlech pro správu společných částí domu“.

Čl. XVII

Závěrečná ustanovení

- 1) Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5, odst. 6 a 7 zák. o vlastnictví bytů č. 72/2994 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Tyto Stanovy nabývají účinnosti dnem jejich schválení Shromážděním vlastníků jednotek.