

Stanovy společenství vlastníků

ČÁST PRVNÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (3) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (4) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.
- (5) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

Čl. II

Název a sídlo společenství vlastníků

- (1) Název Společenství vlastníků:
"Společenství vlastníků pro domy Nuselská 84/24, 78/26, 69/28 a 47/30"
- (2) Sídlo společenství: v domě Nuselská 47/30, 140 00 Praha 4 – Nusle
- (3) Společenství vlastníků je dále v textu těchto stanov označováno jako „Společenství“

ČÁST DRUHÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Vznik členství

- (1) Členy Společenství se stávají 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. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:

- a) označení jednotky,
- b) váha hlasu vážící se k jednotce,
- c) jména a příjmení vlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
- d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.

Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.

3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) hlasovat jako jeden vlastník – člen Společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) V případech uvedených v odstavcích 2 a 3, uvedené osoby zmocní společného zástupce (může jím být i jeden ze spoluvlastníků), který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. Zmocněný společný zástupce spoluvlastníků jednotky, bude rovněž vykonávat jejich práva vůči Společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. Toto platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyli by zmocněni společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s váhou hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

(5) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči Společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

(6) Seznam členů Společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku Společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

(1) Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak

to vyžaduje bezzávadový stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

(2) Vlastník jednotky 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 za úhrady jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů 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. Nahlížet do písemných podkladů a činit si výpisky může výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených Společenstvím po dohodě s osobou, která je za Společenství přítomna nahlížení do těchto písemností Společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory.

(3) Vlastník jednotky má zejména povinnost

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb., (dále jen „zákon“) a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech,
- 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 pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu či bytu a rovněž pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; 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 vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem Společenství,
- f) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, odstranit na svůj náklad závady a poškození, která na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho souhlasem jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu, a pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o

havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně statutární orgán alespoň 7 dnů předem,

- i) oznámit vlastníkům jednotek prostřednictvím statutárnímu orgánu, že nabytí vlastnictví jednotky hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce, a to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Je povinen tak učinit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo dozvědět mohl, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechá-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě i jméno a příjmení a adresu této osoby,
 - k) doložit při převodu vlastnického práva k jednotce novému nabyvateli potvrzením výboru Společenství, jaké dluhy na nabyvatele přejdou, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které přešly na nabyvatele, ručí bývalý vlastník jednotky,
 - l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká výboru povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu.

Čl. V

Zánik členství ve Společenství

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

Čl. VI

Zrušení a zánik společenství

- (1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze Společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- (3) Při zrušení Společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti Společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.
- (4) Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VII

Společná ustanovení

(1) Orgány Společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor Společenství (dále jen "výbor") nebo předseda Společenství vlastníků (dále jen „předseda), pokud není volen výbor,
- c) kontrolní komise.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány Společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu Společenství nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je pouze vlastník jednotky – člen Společenství, který je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

(3) Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) nebo partner ve smyslu ust. § 22 zákona, je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.

(4) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(5) 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.

(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. Předseda musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(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 2 a 4 obdobně.

Ustanovení o náhradních členech volených orgánů se nepoužije u pozice předsedy a místopředsedy.

(10) 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.

(11) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění svým usnesením.

(12) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající nebo zvolený zapisovatel. Zápis obsahuje zejména datum a místo konání, označení toho, kdo jej svolal, kdo mu předsedal, předmět jednání, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů orgánu, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

Čl. VIII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) schválení a změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše plateb na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství Společenství 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 (nařízení vlády č. 366/2012 Sb.), nebo převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění.
- g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem (nařízení vlády č. 366/2012 Sb.) nebo k nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,
 - i) vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
 - j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - k) rozdělení případného zisku z hospodaření Společenství,
 - l) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - m) schvalování rozpočtu Společenství,
 - n) dalších záležitostech Společenství určených stanovami nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán a připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(4) Shromáždění musí být svoláno i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(5) Nesvolá-li statutární orgán shromáždění podle odstavce 3, svolají ho vlastníci jednotek uvedení v odstavci 3 na náklad Společenství sami.

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem vlastníkům jednotek a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství.

(7) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(8) Jednání shromáždění řídí statutární orgán. V případě svolání shromáždění podle odstavce 4, řídí jednání shromáždění vlastník jednotky zmocněný tímto svolavatelem.

(9) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky mohou písemně zmocnit třetí osobu k jejich zastoupení a výkonu jejich hlasovacích práv.

(10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů spoluvlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky, mají společně jeden hlas.

(11) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dověděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.

(12) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy,

- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření Společenství.

(13) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech členů Společenství.

(14) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných vlastníků jednotek.

(15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. 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.

(16) Zápis podepisuje statutární orgán a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u něj.

(17) Ustanovení odstavců 15 a 16 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. IX

Rozhodnutí mimo zasedání

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněn shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, a to písemnou formou.

(2) V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud se pro tento způsob rozhodování vyjádří alespoň 1/3 všech vlastníků jednotek.

(3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.

(4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

(5) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě podrobný 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.

(6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek 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 vlastníků jednotek.

Čl. X

Výbor

(1) Výbor je statutárním 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 za svou činnost odpovídá shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru (v jeho nepřítomnosti místopředseda), organizuje běžnou činnost Společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru, rozhoduje hlas předsedajícího.

(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.

(9) Výbor zejména

- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domů a pozemků 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 příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o

- provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem formou vyvěšení zápisu na domovních nástěnkách, zveřejněním na webových stránkách Společenství, případně jiným způsobem určeným usnesením shromáždění,
- e) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadajících do výlučné působnosti shromáždění, toto následně svolá a předloží mu zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
 - h) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši plateb na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství,
 - k) v souladu se zákonem, těmito stanovami a s rozhodnutími shromáždění činí právní jednání jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, mimo jiné též uzavírá smlouvy,
 - l) 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,
 - m) jménem Společenství vymáhá plnění uložená vlastníků jednotek a třetím osobám,
 - n) připravuje rozpočet Společenství ke schválení shromážděním,
 - o) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku Společenství vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

Čl. XI

Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.

(2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech Společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

(3) 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.

(4) 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) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na zasedání shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) upozorní statutární orgán, případně shromáždění na nedostatky zjištěné při své kontrolní činnosti a může statutárnímu orgánu podat návrhy na opatření, včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání statutárního orgánu.

Čl. XII

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) 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 svěřit statutárnímu orgánu.

ČÁST ČTVRTÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Správa domů a další činnosti

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné a 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 domů, 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

(2) Správou domu a pozemku se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu domů a pozemků,
- b) údržby, oprav, rekonstrukce a modernizace společných částí domů,
- c) protipožárního zabezpečení domů, včetně hromosvodů,
- d) údržby, 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,
- f) prohlídek a čištění komínů a svodů dešťové vody,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
- i) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domů.

(3) V rámci předmětu své činnosti Společenství sjednává smlouvy, zejména o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domů,
- c) nájmu společných částí domů,
- d) nájmu nebytových jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

(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 domů a pozemků:

- a) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek společenství na náklady spojené se správou domů a pozemků (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v Čl. V,
- b) vedení evidence plateb vlastníků jednotek, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domům a pozemkům a k činnosti Společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví, zpracování a předkládání daňových přiznání v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu vlastníků jednotek.

(6) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených Společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků (dále jen "služby"), například elektriny, 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 vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé vlastníky jednotek; příspěvky určené na odměňování členů orgánů Společenství, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně,
- c) 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 vlastníkům jednotek včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona Společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek 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. XIV

Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje podle rozhodnutí shromáždění 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.

Čl. XV

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 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) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona a těchto stanov.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na správu domu a 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.

(3) Společenství může nabýt majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě rozhodnutí shromáždění a způsobem v něm stanoveným.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem Společenství a plnění závazků třetích osob vůči Společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Vlastníci jednotek jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni jednat a konat v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Vlastníci jednotek Společenství ručí za závazky Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVII

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

(1) Příspěvky na správu domů a pozemků, 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 v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem Společenství na účet Společenství [Čl. IV odst. 3 písm. b) a c)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování prostředků na úhradu za služby včetně nákladů na vlastní správní činnost provádí statutární orgán jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 3 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 3 kalendářních měsíců po

uplynutí zúčtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu prostředků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán 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.

Čl. XVIII

Společné ustanovení

(1) Nevyplývá-li z ustanovení zákona (§ 1175 a násl.) o Společenství vlastníků něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení zákona (§ 214 a násl.) o spolku. Nepoužijí se však ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích ani o náhradní členské schůzi.

(2) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a souvisejících předpisů, zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

(3) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu Společenství.

(4) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 15. 4. 2015 (slovy: patnáctého dubna roku dva tisíce patnáct) a upraveno usnesením shromáždění ze dne 28. 4. 2021 (slovy: dvacátého osmého dubna roku dva tisíce dvacet jedna).

Za správnost: Ing. Martin Klouda – předseda výboru