

**Stanovy
společenství vlastníků jednotek
Nušlova 2288 - 2293
Praha 5 – Stodůlky**

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 zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb. a zákona č. 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.

ČL II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství je: **Společenství vlastníků jednotek Nušlova 2288 - 2293**
2. Sídlo společenství je: **Praha 5, Nušlova 2292/49, PSČ 158 00.**

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, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních zařízení pro příjem a rozvod 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 stavu a vybavení domu,
 - f) údržby společných částí pozemků,
 - 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 členů společenství,
 - i) dalších činností, které vyplývají nebo vyplynou pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

- j) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené 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 jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a 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. VII, pokud jsou z rozhodnutí členů společenství vybírány,
 - 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 členů společenství, svěřenými společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle usnesení shromáždění vlastníků.
 - 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 dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teple užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, opravy společných částí domu, 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 o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné a řádné 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.
8. Při vymáhání finančních prostředků dle tohoto čl. odst. 4 a) a 5 a) se společenství nebo jím k tomu najatá společnost zavazuje vymáhat je v souladu se zákonem. V případě prodlení s platbami ve prospěch společenství je společenství oprávněno nárokovat po dlužníkovi úrok z prodlení ve výši 0,05% denně za každý započatý den prodlení. Dále má společenství právo účtovat dlužníkovi veškeré

náklady spojené s vymáháním dlužných částek, smluvní pokuty a náhradu škody dle čl. XIV odst. 2) písmen d), e) těchto stanov.

9. Jednací jazykem společenství je český jazyk. Člen společenství je oprávněn přizvat si k jednání na své náklady tlumočníka.

Čl. IV

Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny stavby tj. nástavby, přístavby, rekonstrukce, modernizace a změny v užívání stavby.

1. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
2. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje k přijetí usnesení souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek

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 společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, 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. 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 o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění

- b) výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen „pověřený vlastník“), pokud není volen výbor,
c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby člena společenství, je ke dni volby starší 18 let, má způsobilost k právním úkonům, je bezúhonnou osobou a má české občanství.
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 tohoto společenství.
4. Osoba, která podmínky dle odstavce 2 tohoto článku nesplňuje, se členem výboru nestane, i když o tom shromáždění rozhodlo. Přestane-li člen výboru splňovat výše uvedené podmínky stanovené pro výkon funkce, jeho funkce tím zaniká.
5. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
6. 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.
7. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
8. Člen voleného orgánu společenství i pověřený vlastník může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně tří měsíců.
9. Za výkon funkce člena voleného orgánu lze poskytnout odměnu podle rozhodnutí shromáždění.
10. Člen voleného orgánu společenství i pověřený vlastník 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. Odstupující člen výboru je povinen předat všechny dokumenty související se společenstvím, které má v držení, ostatním členům výboru, a to nejpozději do 14 dnů po oznámení odstoupení. Pověřený vlastník 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. Odstupující pověřený vlastník je povinen odevzdat všechny dokumenty související se společenstvím a to schůzi shromáždění, která jeho odstoupení projedná.
11. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbou, a to do nejpozději 60 dnů po zániku jeho funkce.
12. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

13. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Tajnou volbu hlasování může navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu. V takových případech současně stanoví postup pro tajné hlasování.
14. V odůvodněných případech může orgán společenství hlasovat per rollam (písemně), kdy na listině se zněním příslušného usnesení jsou umísťovány podpisy členů společenství, kteří jsou pro přijetí usnesení nebo proti přijetí usnesení. Hlasování per rollam však nelze použít v případech, kdy je ke schválení usnesení třeba kvalifikovaná většina tj. 3/4 většina hlasů (např. při hlasování dle čl. VII. odst. 13 těchto stanov).
15. 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, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti 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 a domovního řádu společenství,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, 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 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 na činnosti uvedené v čl. III.,
 - g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - h) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - i) nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, jeli jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - j) stanovení výše odměny členů voleného orgánu nebo pověřeného vlastníka a členů kontrolní komise, je-li zřízena,
 - k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - l) pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - m) schvalování rozpočtu společenství,

- n) tom, zda si nechá společenství zkontrolovat vedení účetnictví nezávislou odbornou auditorskou společností a daňová přiznání nezávislým daňovým poradcem.
- o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, 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 odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
 7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě v jeho každém vchodu na domovní vývěsce společenství.
 8. Písemná pozvánka musí být vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník. V případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
 11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje jedenkrát znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
 13. Třicetivětšiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
 14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu se použije ustanovení čl. IV. těchto stanov.
 15. Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

16. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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 čitelný přepis jejich jména a příjmení, dále písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
18. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo upověřeného vlastníka.
19. Ustanovení odstavců 17 a 18 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 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. Členové výboru jsou povinni vykonávat svou činnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství porušením právních povinností při výkonu působnosti výboru škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobili společenství plněním pokynu shromáždění jen, je-li pokyn shromáždění v rozporu s právními předpisy.
3. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti ve smyslu bodu 2) tohoto článku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
4. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
5. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda.
6. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru, nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Za písemný právní úkon se považuje zejména: podpis závazku – smlouvy; podpis bezhotovostního platebního příkazu, podpis pokladničního výdajového dokladu, šeku či jiného dokladu k výplatě peněz v hotovosti. Toto ustanovení se nevztahuje na úkony spojené s drobnými provozními výdaji z pokladny společenství do výše 1000,- Kč. Způsob hospodaření s těmito prostředky a výši finančního limitu určuje vnitřní předpis společenství.
7. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy. Předsedu a místopředsedu volí výbor na svém prvním zasedání z řad svých členů a z funkce je také odvolává.
8. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda nebo další dva

členové výboru.

9. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
10. Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
11. Výbor je schopen usnášení, jeli při tomna 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.
12. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přehled přítomných členů výboru s jejich podpisy,
 - c) přijatá usnesení,
 - d) výsledky hlasování členů výboru,
 - e) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.Za vypracování zápisu je zodpovědný zapisovatel, kterého určí předseda výboru při zahájení jednání. Zápis z jednání se doručuje každému členovi výboru.
13. Členové společenství jsou oprávněni se zúčastnit schůzí výboru. S datem konání schůze výboru je povinen výbor seznámit členy společenství alespoň 3 dny předem písemně na nástěnce v každém vchodu domu.
14. Výbor jako výkonný orgán společenství 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 v působnosti shromáždění; provádí úhradu za provedené práce a služby, 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 s tím, že v případě prací a služeb (včetně správy domu) v hodnotě nad 200 000,- Kč v jednotlivém případě je výbor povinen uspořádat výběrové řízení, jehož výsledky předkládá k posouzení a k rozhodnutí shromáždění,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů. Výbor může tyto činnosti smluvně zajistit u správce.
 - 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 závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) předkládá shromáždění k rozhodnutí návrh rozpočtu nákladů na služby a správu domu na následující rok
 - g) navrhuje shromáždění způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - i) rozhoduje o vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov,
 - g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - h) činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popř. domu jako celku a záloh na služby,
 - i) má právo vyzvat členy společenství, aby do doby, než člen společenství dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,

- j) zajišťuje pronájem nebytových prostor domu na základě výběrového řízení,
- k) zajišťuje řádný převod veškerých finančních prostředků náležejících k domu z účtu Stavebního bytového družstva Pokrok na účet společenství,
- l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

15. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu 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 o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, není-li zvolen výbor,
2. Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství,
3. Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení čl. VIII. odst 2, 3 a 4 těchto stanov,
4. Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru,
5. Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka 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) kontroluje uzavřené smlouvy, náklady, výběrová řízení, technické revizní zprávy, způsob a provedení vyúčtování záloh na služby, vedení účetnictví, daňová přiznání atd.
 - c) o provedené kontrole podá kontrolní komise písemnou zprávu na nejbližší schůzi shromáždění po ukončení kontroly,
 - d) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - e) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - f) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.

g) předseda nebo pověřený člen komise má právo být přítomen na jednání výboru, po dohodě s výborem.

4. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor, pokud zákon neukládá jinak. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor nebo shromáždění, není-li výbor zvolen, 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 výborem nebo shromážděním v případě, že není výbor zvolen.
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 pověřenému vlastníkovvi.

Čl. XII

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 schůzi shromáždění písemně na jedné listině či více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou 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 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. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapisuje 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. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování.Člen společenství může k účasti a hlasování na shromáždění vlastníků jednotek zmocnit jiného člena společenství či třetí osobu, a to na základě písemné plné moci, která bude přiložena k zápisu ze shromáždění vlastníků jednotek jako příloha. Plná moc nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem.
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, výboru a kontrolní komise, 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 s výjimkou těch, na které se vztahuje ochrana osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb. v platném znění, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
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, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) hradit oprávněně vyúčtované úroky z prodlení, smluvní pokuty a náklady spojené s vymáháním dlužných částek jakož i z tohoto titulu případně vzniklé škody,
 - f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - g) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozuji, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - h) 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 a v případech, kdy to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství, při jiné stavební úpravě bytu (výměna radiátorů, rekonstrukce bytového jádra, změna příček nebo jejich dispozic v bytě, výměna oken apod.) je vedle dodržení příslušných právních předpisů (např. stavební zákon) člen společenství povinen informovat výkonný orgán společenství (příp. správce domu) k posouzení stavební úpravy zejména v souvislosti s ustanovením bodu h) tohoto článku.
 - i) zasahuje-li člen společenství do práva ostatních členů společenství takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon anesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z členů společenství nařídit prodej jednotky [§ 14 zákona],

- j) odstranit na svůj náklad závadu a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinností dle článku XIV. odst. 2) bodů b) a c) a povinností uvedené v tomto odstavci, vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním členům společenství zástavní právo k jednotce povinného člena společenství a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného [§ 13 odst. 2 zákona],
- k) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- l) 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 nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- m) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- n) oznamovat písemně 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 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- o) Člen společenství, který pronajímá bytovou jednotku je povinen tuto skutečnost písemně oznámit statutárnímu orgánu společenství spolu s počtem lidí, bydlících v bytě.
- p) předat výboru nebo pověřenému vlastníku ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
- q) Člen společenství, který pronajímá bytovou jednotku je povinen písemně sdělit statutárnímu orgánu svou adresu pro doručování korespondence, telefonické spojení, případně e-mailovou adresu pro dosažení vlastníka v případě havárie. Nesdělí-li člen společenství jinou adresu pro doručování korespondence, považuje se za doručovací adresu adresa bytu, z titulu jehož vlastnictví je členem tohoto společenství.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

- Členství ve společenství zaniká:
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - úmrtím člena společenství fyzické osoby,
 - zánikem člena společenství právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- Společenství hospodář 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.

- 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 o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- 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 hospodářit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- Členové 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

- 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 v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství čl. VII odst. 3 písm. f)
- 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.
- 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, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- Náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod se rozúčtovávají v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. Náklady na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se rozúčtovávají rovnoměrně na jednotky. Všechny ostatní služby, u kterých zvláštní předpisy nestanoví jinak, se rozúčtovávají podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVIII

Doručování

- Společenství doručuje svým členům písemnosti zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na adresu, kterou člen sdělil dle čl. XIV odst. 2 písm. m), o) těchto stanov.
- Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případech, že člen společenství poruší některé z ustanovení čl. XIV odst. 2 písm. a) až f) a písm. h) až l) těchto stanov.

3. Povinnost společenství doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, pokud společenství předá písemnost poště. Tato povinnost je splněna i tehdy, jestliže je písemnost doručena členem voleného orgánu společenství a člen její převzetí písemně potvrdí nebo písemnost odmítne převzít.
4. Povinnost společenství doručit písemnost do vlastních rukou je splněna:
 - a) při doručování písemnosti členem voleného orgánu společenství, jakmile člen její převzetí písemně potvrdí,
 - b) při doručování poštou, pokud společenství předá písemnost poště. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí společenství jako nedoručitelnou a člen svým jednáním doručení zmařil, nebo jestliže člen přijetí písemnosti odmítl.

Čl. XIX

Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 25.11.2013 za účasti notáře a téhož dne nabyly účinnosti.