

Stanovy společenství vlastníků jednotek

**Společenství vlastníků jednotek
Imrychova 981, Praha 4**
se sídlem Imrychova 981/3, Praha 4, Kamýk, 143 00

Obsah:

ČÁST PRVNÍ	3
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ	3
<i>Základní ustanovení</i>	3
<i>Název a sídlo společenství</i>	3
ČÁST DRUHÁ	3
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ	3
<i>Správa domu a další činnosti</i>	3
<i>Změny společných částí domu a stavební úpravy</i>	4
<i>Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem</i>	4
ČÁST TŘETÍ	5
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ	5
<i>Společná ustanovení</i>	5
<i>Shromáždění</i>	6
<i>Zvláštní způsob rozhodování ve společenství</i>	7
<i>Výbor</i>	8
<i>Pověřený vlastník</i>	9
<i>Kontrolní komise nebo revizor</i>	9
<i>Jednání dalších osob za společenství</i>	10
ČÁST ČTVRTÁ	10
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ	10
<i>Vznik členství</i>	10
<i>Práva a povinnosti člena společenství</i>	10
<i>Zánik členství ve společenství</i>	12
ČÁST PÁTÁ	12
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ	12
<i>Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem</i>	12
<i>Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby</i>	13
<i>Zánik společenství</i>	13
<i>Doručování písemností</i>	13
ČÁST ŠESTÁ	14
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ	14

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek /dále jen „společenství“/ je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č.72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, v platném znění /dále jen „zákon“/.
2. „Domem“ se rozumí budova určená k bydlení na adrese Imrychova 981/3, Praha 4, Kamýk /dále jen „dům“/, v kterém jsou dle zákona prohlášením vlastníka budovy ze dne 28.8.2012 mimo jiné vymezeny bytové jednotky /dále jen „jednotka“/, a který je vystavěn na zastavěném pozemku parcelní číslo 2.
3. S vlastnictvím jednotek je spojeno spoluvlastnictví zastavěného pozemku parcelní číslo 2 /dále jen „pozemek“/.
4. Budova a pozemky jsou zapsány v katastrálním území Kamýk, obec Praha na LV 556 u katastrálního úřadu pro hl. Prahu.
5. Společnými částmi domu se rozumí takové části domu, které jsou určeny pro společné užívání. Společné části domu jsou vymezeny a specifikovány ve výše uvedeném prohlášení vlastníka budovy.
6. Za podmínek uvedených v zákoně jsou členy společenství vlastníci jednotek, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek /dále jen „člen společenství“/.
7. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu, se správou a provozem pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.
8. Společenství je zapsané do rejstříku Společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství je: Společenství vlastníků jednotek Imrychova 981, Praha 4.
2. Sídlo společenství je Imrychova 981/3, Praha 4, Kamýk, 143 00.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání, stejně jako vlastní jednotky.
2. Správou domu a pozemku /dále jen „správa domu“/ se rozumí zajišťování
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby, rekonstrukcí a oprav společných částí domu (netýká se vlastních jednotek, jejich součástí nebo příslušenství, ani jejich vybavení),
 - c) odstraňování následků havarijních situací,
 - d) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - e) revizí společných částí technických sítí a rozvodů případně dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - f) provádění preventivních kontrol společných částí domu za účelem předcházení haváriím a škodám,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) dalších činností, které vyplývají nebo vyplynou pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek /dále jen „služby“/ (zejména dodávky elektrické energie, vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu, dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky, dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje, úklid společných prostor, zajištění provozu výtahů, likvidace domovního odpadu, provozuschopnosti zařízení pro příjem televizního signálu a pod), nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo (např. odběr elektrické energie v jednotkách, využití kabelové televize, telefonní služby a pod),
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů, poskytovatelů nebo nájemců.
5. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu /dále jen „příspěvky na správu domu“, popřípadě dalších příspěvků,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů a výnosů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky členů společenství, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených členy společenství,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství spolu s osobními údaji (datum narození a adresa trvalého bydliště), které jsou nezbytné pro chod a činnost společenství; s údaji musí být zacházeno v souladu se zněním zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek i společných částí domu. V rámci této činnosti zajišťuje zejména
 - a) vybírání úhrad od členů společenství za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb způsobem, jež určí shromáždění (není-li rozúčtování stanoveno zvláštním předpisem příp. rozhodnutím cenového orgánu) a následně vlastní vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu s cílem, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání vlastních jednotek.
8. V rámci činnosti vykonávaných v rozsahu zákona 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 členy společenství,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
9. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotkám k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na krytí nákladů spojených se správou domu definovaných v čl. III, odst. 2, písm. b), pouze s předchozím písemným souhlasem členů dotčených jednotek společenství. Členové společenství, kteří dají souhlas, ručí až do výše ceny jednotky za závazky vyplývající ze smlouvy o zástavním právu (§ 9 odst. 2 zákona). Členové společenství, kteří souhlas k zřízení zástavního práva k jednotce nedají a poskytovaného úvěru se nezúčastní, musí zajistit prostředky na krytí nákladů spojených se správou domu (odpovídající jeho jednotce) v požadovaném čase jiným způsobem.

Čl. IV

Změny společných částí domu a stavební úpravy

1. Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace), které mají vliv na velikost spoluvlastnického podílu, stejně jako modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
2. V čl. VII jsou řešeny způsoby hlasování k přijetí usnesení o těchto změnách a stavebních úpravách.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. Společenství má možnost volby, zda výkon správy bude provádět prohlášením vlastníka budovy určený správce, zda výkon správy bude provádět samotné společenství, nebo správa (provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu, popř. pouze některé z nich) bude svěřena jinému subjektu. Tím může být fyzická nebo právnická osoba /dále jen „správce“.
2. Bude-li správu vykonávat vlastní společenství, musí být pravidla projednána a schválena na shromáždění společenství. Pokud správu bude vykonávat jiný subjekt než společenství, podrobnější pravidla musí být předmětem smlouvy o správě, uzavřené mezi společenstvím a vybranou osobou. Tato smlouva musí být též projednána a schválena na shromáždění společenství, pokud shromáždění nepověří přímo výbor nebo pověřeného vlastníka uzavřením smlouvy.
3. Smlouva se správcem musí obsahovat zejména:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) výši odměny správci dle rozsahu pověření,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) 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,

- e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků každého člena společenství vedených na účtu společenství a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a o své činnosti,
 - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby správce a změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - 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. Shromáždění je kolektivním orgánem.
3. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.
4. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem některého voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
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, neurčí-li shromáždění jiné datum, a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, smrtí člena, zánikem společenství, zánikem právnické osoby, jež zmocnila svého zástupce do voleného orgánu, zánikem způsobilosti k výkonu funkce nebo zánikem členství ve společenství.
7. Člen voleného orgánu společenství může být zvolen opětovně.
8. Člen voleného orgánu společenství může být během svého funkčního období shromážděním odvolán, zejména jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství.
9. Člen voleného orgánu může před uplynutím svého funkčního období od 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 od funkce.
10. 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.
11. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu dle čl. IX, odst. 12, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje dle určeného pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem následujícím po dni skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobně. Volba náhradníka se může použít i u pověřeného vlastníka.
12. Všechny 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.
13. Členům výboru společenství náleží odměna za výkon funkce. Její výši schvaluje shromáždění. Ze schválené částky přísluší místopředsedovi 1,5 násobek odměny běžného člena výboru, předsedovi 2 násobek odměny běžného člena výboru, není-li mezi členy výboru jednomyslně dohodnuto jinak.
14. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, 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 i členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodlo-li se o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží
 - a) rozhodování o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka podle § 4 zákona,
 - b) schvalování stanov nebo rozhodování o změně stanov,
 - c) rozhodování o úvěrech a půjčkách společenství, o 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) rozhodování o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu a o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - e) schvalování plánu oprav na příslušný rok a závazného rozpočtu společenství,
 - f) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem nebo pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem (jiným subjektem než je společenství), předkládá zprávu správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - g) rozhodování o výši příspěvků od členů společenství na správu domu, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání při užívání jednotek a současně tak, aby společenství disponovalo s dostatečně vysokými finančními prostředky na předpokládané výdaje z krátkodobého i dlouhodobého pohledu nebo mělo zajištěný jiný zdroj financí na krytí nákladů,
 - h) rozhodování o výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku,
 - i) rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu jinak,
 - j) rozhodování o tom, zda se nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu a pozemku s jednotlivými členy společenství vypořádává, anebo se převádí do následujícího roku,
 - k) rozhodování o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - l) rozhodování o vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - m) rozhodování o nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí i pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, ale i pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než 15 000,- Kč v jednotlivém případě,
 - n) rozhodování o osobě správce nebo změně osoby správce a o obsahu smlouvy se správcem nebo o její změně, pokud není o všech těchto činnostech, nebo jen některých, usnesením shromáždění rozhodování svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku,
 - o) rozhodování o zřízení dalších orgánů společenství, o náplni jejich činnosti, pravomocích, počtu členů a pravidlech pro výkon funkce v nich,
 - p) rozhodování o zrušení kontrolní komise (popř. dalších orgánů společenství) jako celku nebo funkce revizora,
 - q) rozhodování o pověření člena společenství prací pro společenství, v souladu s těmito stanovami,
 - r) rozhodování o výši odměny členům volených orgánů a zaměstnancům společenství pověřeným výkonem práce pro společenství (u zaměstnanců nad částku uvedenou v čl. XII, bod 3),
 - s) rozhodování o přijetí nebo změně případných provozních, domovních a dalších předpisů a řádů nezbytných k chodu společenství, včetně pravidel pro užívání společných částí domu,
 - t) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí domu, o pronájmech společných částí domu k užívání nebo k umístění dočasných zařízení popř. významných změnách v již sjednaných pronájmech společných částí domu (pokud se nemění významně pravidla užívání nebo pokud jde o změnu nájemníků, aniž by se výrazně změnily podmínky nebo cena pronájmu /maximálně 20% rozdíl v ceně/, je v kompetenci výboru nebo pověřeného vlastníka provést toto rozhodnutí o změně, a shromáždění pouze informovat o provedené změně),
 - u) rozhodování o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok, a to výhradně na území hl. m. Prahy. Shromáždění svolává výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánu společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Shromáždění musí být svoláno svolavatelem dle bodu 4 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 svolavateli.
6. Nesplní-li svolavatel dle bodu 4 povinnost svolat shromáždění, 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 do poštovní schránky a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a na internetové stránky společenství (jsou-li zřízeny). Členovi společenství, který o to písemně požádá, bude navíc pozvánka zaslána buď na jeho mailovou adresu, nebo na jeho náklady obyčejnou poštou na požadovanou korespondenční adresu (případně obojím způsobem). Způsob zaslání pozvánky žadatel sdělí výboru společenství ve své písemné žádosti.
Pozvánka musí být vyvěšena vhozena všem členům společenství do schránky a vyvěšena výše uvedeným způsobem nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění. Těm, kteří písemně požádají o zaslání pozvánky navíc poštou nebo mailem (příp. obojím), musí být nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění pozvánka odeslána.
V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. S podklady k nejdůležitějším bodům jednání se členové společenství mohou seznámit běžným způsobem, jako s ostatními materiály týkající se společenství, pokud se v pozvánce přímo neuvede odlišný způsob seznámení se s materiály nebo pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
8. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta třetí nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný svolavatelem.
9. a) 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.
b) Není-li shromáždění usnášeníschopné, lze svolat do 6 týdnů od původního termínu náhradní shromáždění se shodným programem.
Nová pozvánka musí být vyvěšena, předána členům společenství do 15 dnů od původního termínu shromáždění. Náhradní shromáždění je schopné usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
10. Při hlasování (i pro prezenci) je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
11. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, jde-li o důležitou záležitost, rozhodne na návrh kteréhokoli přehlasovaného člena společenství soud.
12. Třicetivrtinové 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, se souhlasem členů společenství příslušných jednotek,
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství,
 - f) modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
13. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
14. Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.
15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání shromáždění, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky hlasování a voleb (pokud byly volby prováděny) a námítky členů společenství proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, pozvánka na shromáždění s doplněním údaje, jak byla jednotlivým členům zaslána, a záznam o tom, kdy a kde byla vyvěšena.
16. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel.
17. Zápis z jednání a ostatní písemné podklady k jednání shromáždění archivuje předseda výboru nebo pověřený vlastník a jsou na požádání členům společenství zpřístupněny k nahlédnutí.
18. Ustanovení odstavců 15, 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Rozhodování per rollam

1. Výbor (pokud výbor není zvolen, pověřený vlastník) může rozhodnout, že se rozhodnutí shromáždění uskuteční formou per rollam.
2. V případě rozhodování per rollam zašle výbor (pověřený vlastník) všem členům písemný návrh rozhodnutí, který obsahuje:
 - a) text navrhovaného usnesení,
 - b) odůvodnění usnesení,
 - c) podklady potřebné pro posouzení nebo údaj, kde jsou podklady uveřejněny,
 - d) lhůtu pro doručení vyjádření člena, která činí min. 15 dnů od doručení návrhu členovi.
3. Nedoručí-li člen ve lhůtě výboru (pověřenému vlastníku) písemný souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.

Čl. IX

Výbor

1. Výbor je výkonným a statutárním orgánem společenství.
2. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch záležitostí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Výbor odpovídá za svou činnost shromážděním.
4. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru. Písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy místopředsedou a členem výboru.
5. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
6. Předsedu a místopředsedu výboru volí ze svých řad a odvolávají členové výboru. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
7. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
8. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
9. Nesvolá-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může svolat výbor člen výboru.
10. Zápis ze zasedání výboru vypracuje a podepisuje ten, který zasedání řídil a buď ověřovatel (pokud si ho výbor ze svých řad zvolí a neřídí zasedání) nebo další člen výboru.
11. Zápis z jednání výboru musí obsahovat minimálně
 - a) datum, místo konání a prezenci,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o zaprotokolování.
12. Výbor je pětičlenný. Pokud nedojde při volbě výboru k naplnění počtu 5ti členů, může shromáždění rozhodnout o nižším počtu členů výboru, minimálně však o třech.
13. Každý člen výboru má jeden hlas
14. Výbor je schopen usnášení, jsou-li přítomni 3 členové výboru, a to i za situace, kdy se volba uskuteční dle druhé věty odstavce 12 tohoto článku a počet členů je nižší než 5. 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.
15. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. 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 zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
16. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu 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) v případě záměru, že některé nebo všechny činnosti budou smlouvou o správě svěřeny správci, dojednávám obsah smlouvy o správě,
 - c) v případě uzavření smlouvy o správě kontroluje činnost pověřeného správce,
 - d) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství případně sjednává dohody o provedení prací, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu 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,
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) předkládá shromáždění návrh výše příspěvků na náklady spojené se správou domu,
 - i) předkládá shromáždění návrh na výši záloh na úhradu za jednotlivé služby nebo v případě, že rozhodování o výši záloh na úhradu za služby bylo usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovu, shromáždění pouze informuje,
 - j) zajišťuje řádné vedení písemností společenství (evidence členství, zápisů ze shromáždění, zápisů ze schůze výboru apod.),
 - k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - l) sleduje případná neplnění povinností členů společenství, porušování práv členů společenství nebo poškozování majetku ve spoluvlastnictví členů společenství a vyvozuje z toho závěry za použití veškerých zákonných prostředků,

- m) je povinen do 60 dnů po svém zvolení podat návrh zápisu příslušnému soudu do rejstříku společenství vlastníků jednotek,
 - n) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
17. Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu se zákonem, 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; činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou, opravami, rekonstrukcemi a modernizací společných částí domu, popřípadě domu jako celku včetně záloh na služby,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem.
18. Výbor není oprávněn bez předchozího souhlasu shromáždění zejména:
- a) činit jednorázové neplánované výdaje na správu nad částku 200 000 Kč (částka včetně DPH),
 - b) pořizovat bez souhlasu shromáždění movité věci nad částku 30 000 Kč (částka včetně DPH) v jednotlivém případě,
 - c) uzavírat dohody o provedení práce nebo dohodu o pracovní činnosti na činnosti související se správou domu nad rámec pověření v čl. XII, bod 3,
 - d) vystavovat záruky v jakékoliv formě za závazky třetích osob,
 - e) investovat finanční prostředky společenství do nákupu cenných papírů nebo jiných forem investic,
 - f) vstupovat do závazkových vztahů s třetími osobami v záležitostech, které nejsou předmětem činnosti společenství.
19. Při řešení havarijních a neodkladných situací musí být opravy provedeny bezodkladně, ale za cenu obvyklou v místě, čase i obvyklé kvalitě použitého materiálu. V takovém případě bude situace projednána a řešena na nejbližším shromáždění.

Čl. X

Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
2. Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
3. Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
4. Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona a těchto stanov výboru.
5. Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. XI

Kontrolní komise nebo revizor

1. Ustanovení následujících odstavců 2 až 6 se použijí pouze v případě, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise nebo revizora v souladu se zněním těchto stanov.
2. Kontrolní komise i revizor 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) i revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise i revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
3. Kontrolní komise má 3 členy a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí komise na svém prvním zasedání svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. První zasedání komise svolává její nejstarší člen, který zasedání řídí až do zvolení předsedy.
4. Shromáždění může rozhodnout, že nebude volena kontrolní komise, ale kontrolním orgánem ve společenství bude pouze jedna osoba – revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.
5. Kontrolní komise i revizor 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 schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti (minimálně však 1x ročně),
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníku zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) se může účastnit jednání výboru (platí i pro jednotlivé členy kontrolní komise).
6. Kontrolní komise se schází dle potřeby, nejméně však dvakrát ročně. Zasedání svolává předseda nebo pověřený člen komise. Obdobná četnost činnosti se předpokládá u revizora.

Čl. XII

Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění nebo výbor mohou rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec nebo zaměstnanci společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. Smlouva nebo dohoda takto sjednaná musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odst. 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Výbor může bez schválení shromáždění uzavřít dohodu o provedení práce nebo dohodu o pracovní činnosti na činnosti související se správou domu s tím, že souhrnná výše všech uzavřených dohod v kalendářním roce se všemi zaměstnanci může činit maximálně 80 000,- Kč.
4. Výbor je povinen o veškerých uzavřených smlouvách a jejich přínosu informovat společenství na nejbližším zasedání.

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, 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 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 uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty na zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) jedenkrát ročně být seznámen s vyúčtováním příspěvků na výdaje spojené se správou domu a obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby, které byly složeny na účet společenství; dále právo na vyrovnání případných přeplatků ve stanovených termínech,
 - f) minimálně 1x ročně být informován o činnosti společenství a závažných, popř. jiných významných skutečnostech týkajících se společenství,
 - g) nahlížet do všech listin týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu nebo výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména povinnost
 - a) dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) mít zřízenou službu SIPO a hradit prostřednictvím této služby měsíčně výborem nebo pověřeným vlastníkem stanovené příspěvky na správu domu současně se zálohami na úhradu služeb, a to nejpozději do 15. dne placeného měsíce.

- c) stejným způsobem hradit v termínech určených výborem nebo pověřeným vlastníkem nedoplatky vyplývající z vyúčtování (obdobně budou prostřednictvím této služby vypořádány případné zúčtovatelné přeplatky člena společenství, pokuty, úroky z prodlení a penále),
 - d) uhradit jiným způsobem ve stanoveném termínu předepsanou finanční částku v případě, že nedá písemný souhlas ke zřízení zástavního práva k jeho jednotce k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru sjednaného společenstvím za účelem krytí nákladů spojených se správou domu definovaných v čl. III, odst. 1, písm. b) těchto stanov,
 - e) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, nájemců, popř. společenství jako celku a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv vyplývajících zejména z ustanovení domovního řádu, stanov, usnesení a rozhodnutí orgánů společenství, ale i zákonů a právních norem ČR,
 - f) v případě zjištění neprodleně upozornit výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, za předpokladu, že člen společenství je schopen tento stav nebo situaci rozpoznat, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - g) v případě zjištění upozornit na špatný stav společných technických rozvodů procházejících jednotkou, anebo na špatnou funkci nebo stav zařízení pro měření hodnot v jednotce za předpokladu, že člen společenství je schopen tento stav nebo situaci rozpoznat,
 - h) průběžně svou jednotku s příslušenstvím udržívat a počínat si tak, aby nepoškozoval majetek ostatních vlastníků nebo společné části domu a těmto poškozením předcházet,
 - i) udržívat volné a průchodné vchody, chodby a schodiště a dbát na volný přístup k uzávěrům vody a hlavním vypínačům elektřiny,
 - j) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - k) učinit bezodkladně takové kroky, které zamezí škodám, ohrožení zdraví nebo života nebo omezování nebo zasahování do práv ostatních vlastníků v případě, že zjistí závadový stav sám nebo jej na to upozorní společenství, výbor nebo jiná osoba v domě,
 - l) umožnit na základě předchozí výzvy učiněné alespoň tři dny předem vstup do jednotky členovi výboru nebo pověřenému vlastníkovu, osobám jimi pověřeným a pracovníkům firmy provádějící správu domu, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz (včetně instalace, kontroly, údržby zařízení pro měření spotřeby tepla, vody, odpočtu spotřeby jednotlivých médií) a opravy ostatních jednotek nebo domu jako celku,
 - m) umožnit stejným osobám vstup do jednotky za účelem kontroly a provedení následné opravy i bez předchozího vyzvání v případě havárie v jednotce, která by byla hrozbou poškození majetku jiných členů společenství nebo majetku na společných částech domu, hrozbou poškození zdraví nebo ohrožení života nebo hrozbou hrubého omezování a zasahování do práv ostatních členů společenství,
 - n) v případě havárie nebo nastalé, popř. očekávané události v jednotce, se kterou jsou nebo pravděpodobně budou spojeny škody na majetku nebo ohrožení zdraví nebo života, za předpokladu, že člen společenství je schopen tento stav nebo situaci rozpoznat, bezodkladně seznámit výbor nebo pověřeného vlastníka a informovat o zdroji škod nebo ohrožení, o již podniknutých a připravovaných krocích k odvrácení škod a ohrožení a současně umožnit výboru popř. pověřenému vlastníkovu nebo osobám jimi pověřeným k přístupu do jednotky (dle situace i opakovaně) kontrolu stavu,
 - o) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám člen společenství nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nájemci nebo podnájemci, příslušníci jejich domácností a jejich návštěvy; pokud škoda vznikla na jiné jednotce, je na rozhodnutí člena společenství poškozené jednotky určit si způsob náhrady škody,
 - p) nemanipulovat jinak, než je předepsáno nebo návodem k užití povoleno s technickými rozvody, které procházejí jeho jednotkou, nebo technologiemi osazenými v jeho jednotce (radiátory topení, stoupací vedení, větrací potrubí, uzávěry, vodoměry a pod), a tyto rozvody a technologie neníčit, neodpojovat je ani nevyřazovat z funkce,
 - q) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovu a správci nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - r) oznamovat výboru i správci všechny skutečnosti rozhodné pro zúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce neprodleně, nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - s) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - t) oznámit výboru (zejména v zájmu předcházení násilnému otevření jednotky příslušnými orgány pro případ havárie v případě nepřítomnosti člena společenství), a to zejména při delší nepřítomnosti v domě, kontakt na svou osobu (adresa, telefon) nebo na osobu oprávněnou ke zpřístupnění jednotky.
3. Člen společenství je odpovědný i za způsobené škody na společných částech domu i bytových jednotkách a za porušování stanov i domovního řádu osobami, které s ním jednotku užívají, svými návštěvami, nájemci nebo podnájemci, příslušníky jejich domácností i jejich návštěvami.
4. Člen společenství může nakládat s předmětem svého vlastnictví v rozsahu daném příslušnými zákony, zejm. Občanským zákoníkem a jen on je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.

5. Stavební úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství jednotky provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnického podílu na společných částech domu, mohou být členem společenství prováděny jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.
Stavební úpravy vlastní jednotky mohou být prováděny pouze v souladu s příslušnými zákony a předpisy, zejména se stavebním zákonem.
6. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných členů společenství vzniklých z neplnění povinností uvedených v tomto článku (způsobení škod) v souladu s § 13 zákona, stejně tak jako k zajištění pravomocně přisouzených pohledávek členů společenství z povinností uvedených v tomto článku (příspěvání na správu a provoz) v souladu s § 15 zákona, vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním členům společenství zástavní právo k jednotce a na věcech movitých povinného člena společenství.
7. Zasahuje-li člen společenství do práv ostatních členů společenství takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a neplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může společenství, výbor nebo některý z členů společenství podat soudu návrh na rozhodnutí o prodeji jeho jednotky v souladu s § 14 zákona.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství. Toto platí obdobně při změně členství na společné členství.

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, 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 výše záloh za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník 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 nebo pověřený vlastník odpovídají 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. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Společenství prostřednictvím výboru vede účetnictví podle příslušného zákona o účetnictví.
7. Příjmy společenství se zdaňují podle obecně závazných právních předpisů. O rozdělení případného zisku mezi členy společenství nebo jeho ponechání ve fondech společenství rozhoduje v souladu s obecně závaznými právními předpisy shromáždění. V případě rozdělení zisku se tento dělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.
8. Pokud bude ve funkci statutárního orgánu výbor, dispoziční právo s účtem společenství bude zřízeno minimálně 3 členům výboru s tím, že jednorázovou finanční transakci musí podepsat dva členové výboru z určených 3.

9. Pokud bude ve funkci statutárního orgánu pověřený vlastník nikoliv výbor, shromáždění zvolí pro finanční transakce další dva členy společenství, kterým bude spolu s pověřeným vlastníkem zřízeno dispoziční právo s účtem společenství, přičemž jednorázovou finanční transakci musí podepsat dvě z těchto tří osob.

Čl. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Finanční prostředky na provoz, údržbu, opravy domu a na úhradu plnění poskytovaná s užíváním jednotky – služby, popřípadě další prostředky podle zvláštního právního předpisu jsou tvořeny poskytovanými zálohami ze strany členů společenství. Člen společenství hradí výše uvedené zálohy v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství v termínech a způsobem daným těmito stanovami.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor v souladu se zákonem jedenkrát za účetní období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 6 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Člen společenství, který je v prodlení s úhradou svého závazku po jeho splatnosti (záloh nebo nedoplatků), je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši, která se řídí platnými příslušnými předpisy v době vzniku prodlení.
4. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, opravy, rekonstrukce a modernizace se převádí do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Čl. XVIII

Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5, odst. 6 a 7 zákona.

Čl. XIX

Doručování písemností

1. Rozhodnutí výboru či pověřeného vlastníka týkající se jednotlivých členů společenství se oznamuje přímo jim. Rozhodnutí musí být písemně oznámeno a doručeno.
2. Lhůta k odvolání činí 15 dnů ode dne doručení rozhodnutí. Odvolání má odkladný účinek, pokud stanovy neurčují jinak.
3. Doručování:
 - a) Společenství doručuje svým členům společenství písemnosti, týkající se jednotlivých členů společenství, zpravidla poštou nebo jiným vhodným způsobem, a to na poslední adresu, kterou člen společenství sdělil společenství.
 - b) Doručení písemností doporučeným dopisem nebo do vlastních rukou je nutné pouze v případě určených zákonem, těmito stanovami nebo usnesením shromáždění vlastníků.
 - c) Povinnost společenství doručit písemnost doporučeným dopisem je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo dnem vrácení písemnosti společenství z poslední známé adresy jako nedoručitelná zásilka. Tato povinnost je splněna také tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem výboru či pověřeným vlastníkem a člen společenství její převzetí písemně potvrdí.
 - d) Povinnost společenství doručit písemnost do vlastních rukou je splněna, jestliže pošta písemnost doručí, nebo jakmile je písemnost doručena funkcionářem výboru či pověřeným vlastníkem a člen společenství její převzetí písemně potvrdí.
4. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta vrátí písemnost společenství jako nedoručitelnou a člen společenství svým jednáním doručení zmařil nebo odmítl její převzetí, nebo písemnost byla marně dvakrát doručována na poslední členem společenství uvedenou adresu.

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XX

Dostanou-li se některá ustanovení těchto stanov do rozporu s později vydaným právním předpisem nebo s následnou změnou skutečného stavu poměrů ve společenství zajistí výbor, popř. pověřený vlastník, bezodkladně předložení návrhu změn k projednání na shromáždění společenství, které v případě naléhavosti mimořádně za tímto účelem svolá, nedojde-li k zániku společenství.

Čl. XXI

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 16.6.2025 a téhož dne nabyly účinnost.