

# Stanovy společenství vlastníků jednotek Kodymova 2537-2539

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### **Čl. I.**

#### **Úvodní Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla ~~vzniklo ze zákona~~ dnem 1. července 2000 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., nálezu 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., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.
2. Název společenství: Kodymova 2537-2539, Praha 5, společenství.
3. Sídlo společenství: Kodymova 2538, Praha 5, 158 00.
4. 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“).
5. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### **Čl. II.**

#### **Předmět Správa domu a další činnosti**

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou domu se rozumí
  - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části

- domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
- b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
  - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
  - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
  - e) zajišťování revizí a oprav výměňkové stanice,
  - f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
  - g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
  - h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
  - i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
  - j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
  - k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
  - l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených 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 pokynů schválených vlastníky jednotek,
  - m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
  - n) úhrada nájmu pozemků,
  - o) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

3. Společenství na základě pověření vlastníky jednotek daného těmito stanovami dále zajišťujeV rámci předmětu své činnosti může společenství sjednat smlouvy, především o

- a) pojištění domuzajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - b) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů)pojištění domu,
  - c) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domunájmů společných částí domu,
  - d) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotkynájmů jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství;
  - e) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům;
  - f) další povinnosti, které vyplnou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů;
  - g) uplatnění reklamací vlastníků na opravu společných částí domu v záruční době podle kupních smluv jednotlivých vlastníků.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2. a 3. a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelůPředmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy si společenství zabezpečuje služby samo, také
- a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek;
  - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby;
  - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby;
  - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.
5. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to jen se souhlasem vlastníka jednotkyPři 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 odst. 9,
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

- f) vedení seznamu členů společenství.
6. Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
7. 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.
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
9. Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

### **Čl. III.**

#### **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 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. IV.

#### Orgány společenství Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“),
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
  - c) kontrolní komise.
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 a má způsobilost k právním úkonům. Členy výboru a kontrolní komise volí a odvolává shromáždění. Členem výboru a kontrolní komise může být pouze vlastník nebo spoluvlastník jednotky v domě. Vlastníkem nebo spoluvlastníkem se přitom rozumí fyzická osoba starší 18 let, bezúhonná a plně způsobilá k právním úkonům nebo za stejných podmínek fyzická osoba jednající za právnickou osobu vlastníka jednotky v domě, přičemž tato fyzická osoba musí být navíc vybavena písemnou plnou mocí vystavenou a ověřeně podepsanou v souladu se zápisem do obchodního nebo jiného rejstříku. Bezúhonnost

~~se prokazuje výpisem z rejstříku trestů, přičemž za bezúhonného se nepovažuje taková osoba, která byla pravomocně odsouzena pro úmyslný trestný čin nebo i nedbalostní trestný čin majetkové povahy. Členství ve výboru a v kontrolní komisi je nezastupitelné, to platí i pro zástupce právnické osoby.~~

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. 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.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
11. 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.
12. Funkční období členů výboru a kontrolní komise činí 2 roky a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor a kontrolní komise

zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru a kontrolní komise svolává jejich nejstarší člen, který také řídí jejich zasedání do zvolení předsedy.

13. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
14. Členům výboru a kontrolní komise může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.
15. O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být notářský zápis, k němuž se příkládají schválené stanovy společenství.
16. Člen výboru a kontrolní komise může být volen opětovně.
17. Člen výboru nebo kontrolní komise může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně neúčastní-li se jednání výboru a kontrolní komise po dobu déle než šesti měsíců.
18. Člen výboru nebo kontrolní komise může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal orgán společenství na vědomí. Pokud orgán společenství nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení orgánu, jehož je členem, zaniká odstupujícím členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.
19. Členství v orgánu společenství zaniká také zánikem členství ve společenství.
20. Za člena výboru nebo kontrolní komise, který odstoupil, byl odvolán nebo zaniklo jeho členství v orgánu zánikem jeho členství ve společenství, provede dotčený orgán společenství kooptaci ze zvolených náhradníků orgánu. Takto lze kooptovat nejvýše dvě třetiny členů orgánu. Není-li možná kooptace, je výbor povinen svolat shromáždění k provedení nové volby, a to do 60 dnů po zániku funkce člena orgánu.

#### **Čl. IV. Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění,  které tvoří členové společenství.
2.  Shromáždění volí a odvolává členy výboru, volí a odvolává členy kontrolní komise.
3. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží  rozhodování o
  - a)  změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
  - b)  schválení nebo změně stanov,

- c) 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 modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. III, 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. II,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
- j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- l) stanovení výše odměny členů výboru,
- m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- o) schvalování rozpočtu společenství,
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí rozhodování o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona, o schválení nebo o změně stanov, příp. dalších vnitřních předpisů společenství (např. zásady hospodaření, domovní řád, požární řád apod.).
- q) rozhodování o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,
- r) rozhodování o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,



- s) rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
  - t) stanovení výše odměny členů výboru a kontrolní komise,
  - u) schvalování zásad rozúčtování úhrad za služby spojené s užíváním společných prostor, včetně stanovení poměru mezi pevnou a spotřební složkou rozúčtování nákladů na dodávky tepla a TUV, úhrad nákladů za výtah, spotřebu elektrické energie ve společných prostorech, nákladů na úklid a údržbu přílehlých pozemků atp.,
  - v) schvalování rozpočtu na kalendářní rok,
  - w) rozhodování o dalších otázkách, které vyplývají z těchto stanov nebo které si shromáždění vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, nebo z podnětu kontrolní komise. Výbor musí svolat shromáždění do pěti pracovních dnů od doručení písemné výzvy ke svolání shromáždění a musí jej svolat tak, aby se shromáždění konalo nejpozději do třiceti pracovních dnů od doručení výzvy. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů, nebo kontrolní komise. Jimi zvolený člen pak schůzi tohoto shromáždění zahájí a řídí po celou dobu jednání, není-li shromážděním zvolen k návrhu ostatních členů jiný řídicí schůze.
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. Ø svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění, místo a čas, kde se lze seznámit s obsahem písemných podkladů k jednání. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní 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 organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor; 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 vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. 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 vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas; 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 znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky členu společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. (§11 odst. 3 zákona) Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
13. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, o schválení nebo o změně stanov a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. Tříčtvrtinové většiny 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 je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zá-

- roven velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
15. Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
  16. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
  17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
  18. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. Svolavatel schůze zajistí pořízení zápisu z jednání shromáždění, který musí obsahovat
    - a) datum a místo konání shromáždění,
    - b) přijatá usnesení,
    - c) výsledky hlasování,
    - d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
    - e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
  19. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, a prezenční listina
  20. Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

## **Čl. VI. Výbor**

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

3. Výbor má tři členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
4. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členy výboru volí shromáždění ze osob členů společenství splňujících podmínky uvedené v čl. IV odst. 2 a 3 navržených vlastníky jednotek členy společenství vždy tak, aby byli za člena výboru zvoleni zástupci jednotlivých vchodů (č.p.). To neplatí, když členové shromáždění společenství vlastníci či spoluvlastníci jednotek náležejících do příslušného vchodu (č.p.) nevyužijí svého práva a nenavrhnou za člena výboru své zástupce.
5. Výbor zvolí ze svých členů předsedu. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
6. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
7. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
8. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové nebo kontrolní komise. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
9. 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; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených

- a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
  - j) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,
  - k) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky na základě zásad schválených shromážděním, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem,
  - l) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
  - m) odpovídá za vedení a uschování písemností společenství (vedení evidence členství, zápisů ze shromáždění, usnesení, jednání výboru apod.),
  - n) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služby, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služby, a to v souladu s ročním plánem schváleným shromážděním, vyjma odstraňování havárií a neodkladných prací a služeb,
  - o) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
  - p) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastníci jednotky 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.
10. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat 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 datum a místo konání,
  - e) přijatá usnesení,
  - f) výsledky hlasování členů výboru,
  - g) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
11. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu ne-zavinil. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. 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.

## **Čl. VII. Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Kontrolní komise má tři členy a tři náhradníky. Členy komise i náhradníky volí shromáždění z osob navržených vlastníky jednotek vždy tak, aby byli za člena a náhradníka zvoleni zástupci jednotlivých vchodů (č.p.). To neplatí, když členové shromáždění vlastníci či spolu-vlastníci jednotek náležejících do příslušného vchodu (č.p.) nevyužijí svého práva a nenavrhnou za člena komise své zástupce a náhradníky.
3. Kontrolní komise zvolí ze svých členů předsedu. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
4. Za komisi jedná navenek předseda nebo jím písemně pověřený člen. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy nebo zmocněného člena komise.
5. Kontrolní komise dohlíží na výkon působnosti výboru. Za tím účelem jsou členové komise oprávněni nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společenství a kontrolují, zda účetní zápisy jsou řádně vedeny v souladu se skutečností a zda činnost společenství se uskuteč-

ňuje v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími shromáždění.

6. ~~Kontrolní komise se schází podle potřeby; nejméně 2× ročně a svolává ji předseda.~~
7. ~~Kontrolní komise, kromě působnosti podle bodu 4. tohoto článku, dále zejména:~~ Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat výboru zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru přezkoumává účetní závěrku a předkládá své vyjádření k ní shromáždění,
  - f) má právo svolat schůzi shromáždění, je-li to v naléhavém zájmu vlastníků jednotek a nesvolá-li do deseti dnů od písemné žádosti kontrolní komise s uvedením důvodu schůzi shromáždění výbor.
  - g) ~~Z jednání komise se pořizuje zápis.~~

## **ČI. VIII.**

### **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 na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

## **ČÁST ČTVRTÁ**

### **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

## **ČI. IX.**

### **Vznik členství, ~~evidence členů společenství~~**

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví ~~jednotek~~ jednotce v domě, ~~a to dnem nabytí vlastnictví jednotky. Vlastnictví k jednotce se nabyvá vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad (právní účinky vkladu) 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. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství. 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. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství. Za vedení seznamu členů odpovídá výbor. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

## **Čl. VIII X.**

### **Práva a povinnosti člena společenství**

1. Člen společenství má právo zejména: 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 podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy na zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplateků obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dobou dávkou služeb spojených s užíváním jednotky nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.



2. Člen společenství je povinen zejména 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, příp. další vnitřní předpisy společenství a plnit usnesení orgánů společenství a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - d) řídít se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
  - f) zdržet se jednání, jímž by podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon práv ostatních členů společenství, zejména znečišťování společných prostor, ukládání nepotřebných věcí a odpadků ve společných prostorách, rušení nočního klidu (tj. mezi 22.00 a 06.00 hod.),
  - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
  - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření teplé a studené vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
  - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
  - j) oznámít bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. IX odst. 4 a pro potřeby správy domu,
  - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

- m) 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 poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
  - n) ~~hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak;~~
  - o) ~~hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování;~~
  - p) ~~umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek domu jako celku;~~
  - q) ~~odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti;~~
  - r) ~~zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, zejména znečišťování společných prostor, ukládání nepotřebných věcí a odpadků ve společných prostorách, rušení nočního klidu (tj. mezi 22.00 a 06.00 hod.);~~
  - s) ~~umožnit údržbu zařízení pro měření teplé a studené vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot;~~
  - t) ~~oznámit bez zbytečného odkladu výboru převedení a nabytí vlastnictví jednotky, jakož i její pronájem;~~
  - u) ~~oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 10 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.~~
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen v souladu s právními předpisy.

## Čl. **IXI.**

### **Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká
  - a) ~~převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,~~
  - b) úmrtím člena společenství-fyzické osoby,
  - c) ~~převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,~~
  - d) zánikem člena společenství-právnícké osoby bez právního nástupnictví,
  - e) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

- f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká zánikem spoluvlastnictví 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. XII.**

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství měsíčně v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. V odst. 3 písm. f) a g)] Příspěvky a zálohy podle čl. VIII. bodu 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně a v částkách a termínech stanovených výborem shromáždění na základě zásad schválených shromážděním, a to na účet společenství.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. V odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období. O vyúčtování příspěvků podle čl. VIII. bodu 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně. Nevyčerpaný zůstatek na příspěvcích se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění při schválení vyúčtování nerozhodne jinak.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VIII. bodu 2 písm. e) je výbor povinen zajistit jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

## **ČI. XIII.**

### **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1 Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce). Smlouva k zajišťování této činnosti podléhá odsouhlasení nadpoloviční většinou všech členů společenství před jejím podpisem.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Za vedení účetnictví je odpovědný výbor.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštního právního předpisu.
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

**Čl. ~~XIV~~.**  
**Zánik společenství**

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 (dohoda o přeměně vlastnictví jednotek na podílové spoluvlastnictví domu) a 7 (nabude-li celé vlastnictví domu jedna osoba a rozhodne-li o zrušení vymezení jednotek) zákona.

Stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků dne 11. [prosince](#)ledna 2007~~1~~