

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM

TICHÁ 525 - 526

TRUTNOV

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 1

Základní ustanovení

(1) SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM TICHÁ 525 - 526 TRUTNOV (dále jen „společenství,“) je právnickou osobou, vzniklou 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 pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a jeho technických zařízení a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů, kteří jsou zapsáni v katastru nemovitostí (dále jen „člen společenství“).

(3) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 13 odst. 7 zákona o vlastnictví bytů).

(4) Členové společenství mají možnost uplatňovat svoje práva a povinnosti, podílet se na provádění správy domu, kontrolovat činnost orgánů společenství především na shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“).

(5) Jednacím jazykem společenství je český jazyk. Člen společenství je oprávněn přizvat si k jednání na své náklady tlumočníka. V nezbytných případech má společenství právo příslušného člena společenství k tomu vyzvat.

Čl. 2

Název společenství

SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM TICHÁ 525 - 526 TRUTNOV

Čl. 3

Sídlo společenství

Sídlem společenství je:

Tichá 526, Horní Staré Město, TRUTNOV, PSČ 541 02

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. 4 Správa domu a další činnosti

(1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen „správa domu“) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu a pozemku, výkon činností souvisejících s provozováním společných částí domu a výkon dalších činností v rozsahu zákona o vlastnictví bytů. Těmi jsou především zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pojištění domu, rozhodování o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a vymáhání plnění povinností uložených jednotlivým vlastníkům jednotek. Společenství plní další povinnosti spojené s předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, těchto stanov, zvláštních právních předpisů a usnesení shromáždění.

(2) Správou domu se rozumí:

- a)* zajišťování provozu domu a pozemků včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a důstojně sloužily celému společenství k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,
- b)* zajišťování oprav, údržby a rekonstrukcí všech společných částí objektu včetně havarijní údržby, kontroly úplnosti a kvality provedených oprav,
- c)* zajišťování bezpečnostního a protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů, jejich revize a opravy,
- d)* zajišťování revizí a oprav zařízení a rozvodů:
 - elektrické energie po hlavní jistič k jednotce (bytu),
 - elektrických výtahů a jejich součástí,
 - domovních zvonků, včetně otevíracího a dorozumívacího zařízení,
 - rozvodů plynu, včetně bytových spotřebičů a opravy po bytové měřiče spotřeby plynu (opravy spotřebičů v jednotce si hradí vlastníci jednotek),
 - vodorovných a svislých rozvodů studené a teplé vody od uzávěru pro dům po hlavní uzávěr před podružným vodoměrem jednotky (bytu),
 - hlavních odvodů odpadních vod od zaústění jednotky (bytu) až po připojení do hlavního kanalizačního řádu,
 - rozvodu tepla pro vytápění od patního fakturačního měřidla včetně provozu radiátorů ústředního vytápění,
 - vzduchotechniky,
 - společné televizní antény (STA), systému příjmu a rozvodu televizního signálu včetně účastnické zásuvky jednotky (bytu), kamerového systému,
 - dalších zařízení pokud budou instalována a využívána,
- e)* plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
- f)* zajišťování správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou společných částí domu a pozemku, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, popřípadě dalších činností, které vyplývají 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 a společných částí domu, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo (dodávky elektrické energie a plynu, studené vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky, dodávky tepla a teplé užitkové vody od smluvního dodavatele ze zdroje umístěného mimo dům, popř. jiné),
- b)* pojištění domu,
- c)* pojištění odpovědnosti z výkonu funkce statutárních zástupců za škody způsobené technickým stavem objektu, včetně technických zařízení a pozemku,
- d)* nájmu společných částí domu,
- e)* nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(4) Společenství rovněž zajišťuje kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle **části druhé, článku 4 a odstavce 2) a 3)** a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností dodavatelů.

(5) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a)* vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku 4,
- 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(ů) u banky a hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek v majetku společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle rozhodnutí schválených vlastníky jednotek, finanční prostředky zálohově poskytnuté společenství jsou závazkem společenství vůči vlastníkům jednotek,
- e)* vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období s povinností výsledky hospodaření předávat písemně jednou ročně jednotlivým vlastníkům, a to do čtyř měsíců, vždy po uzavření účetního období, které se shoduje s kalendářním rokem nebo hospodářským rokem a je účetním obdobím nepřetržitě po sobě jdoucích maximálně dvanácti měsíců (účetní období bezprostředně předcházející změně účetního období může být kratší než uvedených maximálních dvanáct měsíců),
- f)* vedení seznamu členů společenství a všech osob bydlících v objektu,
- g)* vybírání nájmu ze společných částí domu,
- h)* vybírání nájmu z jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i)* zajišťuje služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku (osvětlení a úklid společných prostor - viz domovní řád),
- j)* důsledně musí vymáhat plnění povinností uložených jednotlivým vlastníkům jednotek k tomu zákonem o vlastnictví bytů nebo příslušným orgánem společenství,
- k)* činí další právní úkony ve vztahu k vlastníkům jednotek na základě zákona o vlastnictví bytů (například podání návrhu soudu na prodej jednotky dle § 14 zákona o vlastnictví bytů).

(6) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a 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,
- d)* vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků na činnosti pokud jsou z rozhodnutí členů společenství vybírány,
- e)* provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek,
- f)* sděluje vlastníkům jednotek výši a splatnost zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku.

(7) 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 **výhradně se souhlasem vlastníka jednotky**.

(8) Společenství může se **souhlasem nadpoloviční většiny všech členů** společenství zajišťováním činností podle **části druhé, článku 4 a odstavců 2), 3), 4), 5) a 6)** pověřit jinou osobu nebo osoby (správce, účetní). Toto ustanovení o pověření správce nebo účetní však neplatí pro **odstavec 5 písm. d) článku 4 části druhé**.

(9) Společenství má právo účtovat dlužníkovi veškeré náklady spojené s vymáháním dlužných částek, náhradu škody a schválené smluvní pokuty dle těchto stanov.

Čl. 5

Změny stavby, změny v užívání stavby

(1) Společenství je oprávněno zajišťovat na základě usnesení shromáždění, se **souhlasem všech členů společenství** podle pravidel stanovených v zákoně o vlastnictví bytů, změny stavby (pevné nástavby, pevné přístavby, stavební úpravy spočívající např. v rekonstrukci či modernizaci) a změny v užívání stavby. Co se rozumí změnou stavby nebo změnou užívání stavby určuje stavební zákon a prováděcí předpisy, podle nichž je povinno společenství postupovat. V případě, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov potřebný souhlas všech členů společenství, opatřuje jej statutární orgán společenství a musí být v písemné podobě.

(2) Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se zásadně nemění vnitřní uspořádání domu a neomezuje zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje k přijetí usnesení souhlas **tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek**.

(3) Jde-li o instalaci solárních panelů, fotovoltaických panelů, telefonních, internetových a dalších jiných zařízení na střešní těleso, které nebudou pevnou stavbou, a které budou sloužit vlastníkům jednotek, a nebo ze kterých bude ekonomický či jiný užitek pro společenství, postačuje k přijetí usnesení souhlas **tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek**.

(4) Nedosáhne-li se potřebné většiny z důvodu nesouhlasu některého člena společenství, je oprávněn kterýkoliv člen společenství podat návrh soudu, aby o této věci rozhodl. Jde-li o důležitou věc, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. V obou případech je nutno právo uplatnit u obecného soudu do **6 měsíců** ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

ČÁST TŘETÍ

ZVLÁŠTNÍ SMLUVNÍ VZTAHY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 6

Smluvní vztahy pro zajišťování správy domu správcem

(1) Společenství má právo se rozhodnout, že správu domu a další činnosti spojené se správou domu a pozemku bude provádět samo, nebo může pro tuto činnost schválit dle svého výběru správce domu (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Správce může správu domu a další činnosti, popřípadě některé z těchto činností, provádět jen na základě řádně uzavřené smlouvy se společenstvím.

(2) Smlouva se správcem musí obsahovat předmět smlouvy, povinnosti a odpovědnost správce a společenství, oprávnění správce, pojištění správce, dobu trvání smlouvy, výpovědní podmínky, cenu za provádění správy domu, sankce pro obě smluvní strany při neplnění povinností obsažených ve smlouvě a další náležitosti vyplývající ze zákona o vlastnictví bytů a z příslušných právních předpisů upravujících tyto smluvní vztahy.

(3) Správcem pro zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se **nikdy nestane** fyzická nebo právnická osoba, která naplňuje popsané **v části šesté, čl. 13 a odstavec 2) písm. a), písm. b), písm. c) a písm. d)** těchto stanov. Stejně pravidla platí pro manžela, manželku nebo partnera dle zákona o registrovaném partnerství této fyzické osoby, pro osoby příbuzné v řadě přímé a osoby příbuzné v řadě pobočné k této fyzické osobě, pro osoby podnikající ve sdružení s touto fyzickou osobou, zaměstnance této fyzické osoby, společníka, tichého společníka, akcionáře.

(4) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, má právo se rozhodnout, že se správcem dojedná smluvně samostatné vedení účetnictví a zpracování mzdové agendy s uvedením toho, za jaké činnosti odpovídá správce a za jaké výbor společenství (dále jen „výbor“). Ve smlouvě musí být definovány minimálně tyto zásady :

- a)* způsob předávání, ověřování podkladů pro vznik účetních případů, vyúčtování nákladů na drobná vydání,
- b)* zaúčtování pokladních dokladů, vydaných a přijatých faktur, výpisů z běžných účtů, ostatních účetních dokladů,
- c)* určení adresy pro doručování faktur, výpisů z běžných účtů, ostatních účetních dokladů,
- d)* zpracování evidence hmotného a nehmotného majetku, pořízeného společenstvím k účelům správy domu, způsob provádění inventarizace,
- e)* vymezení dispozičních práv s finančními prostředky společenství, včetně případných hmotných odpovědností,
- f)* způsob placení úhrad správci za jeho služby,
- g)* periodicita předávání výstupů a informací z účetnictví,
- h)* kontrola účetnictví ze strany statutárního orgánu společenství,
- i)* zpracování mzdové agendy, které musí zahrnovat veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy s tím souvisejícími,
- j)* způsob předávání podkladů pro daňové povinnosti společenství,
- k)* způsob předávání rozhodnutí statutárního orgánu společenství, která ovlivňují vedení účetnictví,
- l)* dohoda o termínu a způsobu zpracování roční účetní závěrky v návaznosti na účetní předpisy a rozpočtu společenství na daný rok,
- m)* spolupráci s auditory a poskytování součinnosti při kontrolách prováděných finančním či pracovním úřadem, správou sociálního zabezpečení a zdravotními pojišťovnami,
- n)* 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.

Ke smlouvě lze přiložit vnitřní předpis správce pro vedení účetnictví (směrnice), kde jsou tyto zásady zakotveny, pokud v okamžiku uzavření smluvního vztahu existuje.

(5) O změnách v osobě správce, o dodatcích ke smlouvě a o změnách obsahu smlouvy se správcem, jejichž realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků nebo nájemců jednotek, musí vždy rozhodnout shromáždění před podpisem smlouvy. Po schválení podepisuje smlouvu statutární orgán společenství.

(6) Uzavřením smlouvy se správcem nebo jinými subjekty nesmí být dotčena výlučná rozhodovací pravomoc orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. 7

Vznik členství ve společenství

(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 jedině podíloví spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Pokud je vlastníkem jednotky jen jeden z manželů, není druhý manžel členem společenství a nevzniklo společné členství manželů ve společenství.

(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) 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. Stejně tak musí být v seznamu členů uvedena adresa skutečného místa pobytu vlastníka jednotky, na které je možno vlastníka jednotky kontaktovat (včetně případného telefonního čísla, e-mailové adresy či datové schránky); pokud není možno takovou adresu uvést, je vlastník jednotky oprávněn **zmocnit za sebe zástupce, který jej bude při plnění jeho povinností vůči společenství zastupovat**. V případě zastupování se zástupce vlastníka jednotky prokáže plnou mocí s úředně ověřeným podpisem vlastníka jednotky a na požádání výboru musí věrohodným způsobem prokázat svou totožnost.

Čl. 8

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká:

- a)* převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b)* úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c)* zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d)* zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e)* dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ

Čl. 9

Práva člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství, **splňuje-li stanovené podmínky těmito stanovami**,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, včetně oznámení o porušování zákona o vlastnictví bytů či stanov členy společenství či jinými osobami. Orgány společenství jsou povinny se těmito návrhy a podněty zabývat, přezkoumat je a v odůvodněných případech přijmout potřebná opatření, se kterými seznámí členy společenství na shromáždění či jiným vhodným způsobem. Za tím účelem je člen společenství oprávněn mít možnost obracet se alespoň telefonicky v naléhavých případech na členy orgánů společenství a má právo, aby jeho oznámení, pokud je naléhavé, bylo neprodleně řešeno,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků a zároveň má povinnost uhradit případné nedoplatky,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, výboru a kontrolní komise, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky s výjimkou těch, na které se vztahuje ochrana osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů v platném znění,
- g) **na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z podkladů ve smyslu bodu f)** tohoto článku,
- h) požadovat po ostatních členech společenství, aby vůči jemu dodržovali své povinnosti.

Čl. 10

Povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost :

- a) dodržovat tyto stanovy schválené shromážděním společenství vlastníků a plnit usnesení či rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pozemku(ů), a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb,
- d) hradit oprávněné vyúčtované úroky z prodlení, smluvní pokuty a náklady spojené s vymáháním dlužných částek, jakož i z tohoto titulu případně vzniklé škody,
- e) **v případě prodlení s placením** ve smyslu předchozích bodů **b), c), a d)**, tohoto článku je člen společenství povinen zaplatit vedle úroků z prodlení a nákladů spojených s vymáháním dlužných částek i smluvní pokutu ve výši **0,25 %** z dlužné částky za každý započatý den, ve kterém je v prodlení s placením, zaplacením smluvní pokuty nezaniká právo na náhradu vzniklé škody, kterou lze vymáhat takto samostatně,
- **v případě opakovaného prodlení s placením** ve smyslu předchozích bodů **b), c), a d)**, tohoto článku je člen společenství povinen zaplatit vedle úroků z prodlení a nákladů spojených s vymáháním dlužných částek i smluvní pokutu ve výši **0,75 %** z dlužné částky za každý započatý den, ve kterém je v prodlení s placením, zaplacením smluvní pokuty nezaniká právo na náhradu vzniklé škody, kterou lze vymáhat takto samostatně,
- f) řídit se při užívání společných částí domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a také rozhodnutími orgánů společenství k tomu příslušných podle stanov (shromáždění a výboru), zejména je povinen dodržovat zásady pohybu osob v domě, pokud je stanoví shromáždění svým usnesením,
- g) bez výjimek zachovávat pravidla spoluzítí v domě (např. **striktně dodržovat domovní řád**, zákony o komunálním odpadu, hygienické předpisy včetně protihlukových limitů, požární směrnice, předpisy a pokyny týkající se požární ochrany domu, únikových cest při případném požáru, pokyny týkající se rozvodů plynu a elektřiny, zákazu chovu zvířat, která by mohla ohrozit bezpečí a životy lidí v domě, **zákazu vyvěšování a vyhazování věcí z oken, balkonů, odkládání věcí do společných prostor mimo omezenou dobu s předchozím souhlasem výboru**, apod.); při porušení uvedených předpisů hradit škodu nebo náklady vzniklé společenství či jeho členovi (jeho členům) v důsledku porušení předpisů ve výši stanovené shromážděním a všechny náklady na případné jejich vymáhání; tyto nároky lze uplatnit opakovaně, pokračuje-li porušování uvedených předpisů,

h) vyzvat kteréhokoli člena společenství, aby předpisy dodržoval; v případě neuposlechnutí výzvy upozornit na zjištěné závady vzniklé na společných částech domu výbor a při závažných skutečnostech příslušné orgány činné v trestním řízení,

i) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jednotky a společných částí domu jen se souhlasem potřebné většiny či všech členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi členy společenství v domě v souladu se zákonem o vlastnictví bytů; jde-li o úpravy jednotky v domě, na které je třeba vedle získání souhlasu v rámci společenství také stavební povolení, před vydáním povolení práce nezahajovat a vždy v přízemí daného domu toto povolení vyvěsit společně s uvedením od kdy do kdy budou práce probíhat; tato oznamovací povinnost se obdobně vztahuje i na případy, kdy k úpravám jednotky není třeba stavební povolení a postačuje ohlášení, a dále na případy, kdy hluk, prach či další podobné jevy provázející probíhající práce v jednotce ostatní členy společenství obtěžuje; člen společenství je povinen na svoje náklady zajistit, aby uvedené či obdobné obtěžování ostatních členů společenství bylo vždy minimalizováno, a dále je povinen na svoje náklady zajistit odstranění závad, poškození nebo znečištění společných částí domu, které způsobil dodavatel v souvislosti s prováděním stavebních úprav,

j) v případě provádění změny stavby nebo staveních úprav na základě předchozího souhlasu potřebné většiny ostatních členů společenství či všech členů společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov poskytnout výboru včas projektovou dokumentaci a další dokumentaci předkládanou v rámci stavebního řízení, a to i v případech, kdy postačuje ohlášení stavebnímu úřadu; také v ostatních případech úprav jednotky předat výboru před zahájením jejich provádění k nahlédnutí potřebné podklady tak, aby mohlo být posouzeno, zda tyto práce nenaruší vzhled domu, společné části domu či jinak neohroží výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek – členů společenství ve smyslu zákona o vlastnictví bytů, a zda se zachovává možnost kontrolovat provoz, provádět údržbu, výměnu a opravy zařízení a rozvodů ve společných částech domu; pokud tak neučiní ani na vyzvání výboru, může výbor podat podnět stavebnímu úřadu k provedení kontroly, popřípadě příslušný návrh soudu, pokud by vzniklo nebezpečí ohrožování výkonu vlastnického práva vlastníků jednotek – členů společenství,

k) odstranit na svoje náklady závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech, zařízení a příslušenství domu způsobil **sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemníci či podnájemníci, příslušníci jejich domácností a případně návštěva;** v takovém případě je povinen bez odkladu dohodnout s poškozenými způsob odstranění následků a úhrady škod, které z tohoto důvodu postiženým vzniknou; stejná povinnost platí, jde-li o poškození způsobená na společných částech, zařízení a příslušenství domu, kde mu škodu vyúčtuje výbor včetně nákladů na upomínky a platby za prodlení,

l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla, teplé vody a studené vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

m) po předchozím ústním vyzvání umožnit přístup do jednotky zaměstnancům společenství (údržbářům) nebo zástupcům firem, které jsou oprávněny provádět v jednotce revize, prohlídky či kontroly stanovené příslušnými právními předpisy (např. společných rozvodů plynu, elektřiny, vzduchotechniky, společných televizních antén, měřicí techniky apod.), 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, pokud však přesto nebude bez objektivních důvodů vstup řádně umožněn, odpovídá člen společenství plně za škodu, která tím společenství vznikne (škoda mu bude vyúčtována a v případě neuhrazení po něm vymáhána včetně všech souvisejících nákladů). Jde-li o havarijní stav a nutnost okamžitého zjištění závady (např. vytopení vodou, únik plynu apod.) nesmí žádný člen společenství, ani jiný uživatel jednotky odmítnout výše uvedeným osobám, a to v doprovodu některého člena statutárního orgánu, vstup do jednotky k provedení potřebné prohlídky i bez předchozího upozornění,

n) oznámit výboru písemně doporučeným dopisem prostřednictvím pošty nebo osobním doručením výboru bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30-ti dnů ode dne doručení listiny dokládající zápis jeho vlastnictví do katastru nemovitostí, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými k zapsání do seznamu členů společenství a pro potřebu správy domu; pokud tak neučiní, je výbor oprávněn naúčtovat mu příslušné platby za prodlení s nezaplacenými příspěvky na správu domu a na služby spolu s náklady na upomínky či dalšími vzniklými náklady,

o) oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování cen služeb spojených s bydlením, zejména počet a změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, kteří jeho jednotku užívají; konkrétní údaje, způsob a dobu jejich oznámení stanoví svým rozhodnutím shromáždění a výbor je oprávněn si na náklady vlastníka údaje pro tyto účely písemně vyžádat,

p) neprodleně upozorňovat výbor nebo zaměstnance společenství (údržbáře, úklid apod.) na závady vzniklé ve společných částech domu, jakož na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti vandalismu v domě a činit kroky k předcházení vandalismu,

q) oznámit výboru nebo pověřenému vlastníkově písemně a bez zbytečného odkladu změnu adresy potřebné pro písemné doručování, kontakt na svou osobu nebo jeho změnu (např. telefonní číslo, e-mailová adresa a jiné), umožňující neprodleně vyznat člena společenství v případě nutnosti technicko-provozního či jiného nezbytného zásahu v jeho bytě,

r) v rozsahu potřebném pro účely sestavování výhledového plánu zachovné péče o společné části domu na vyžádání výboru pravdivě a úplně vyplnit a do daného termínu předat dotazník obsahující podklady týkající se stavu společných částí domu určených k výlučnému užívání vlastníkem konkrétní jednotky (zejména např. balkonu a jeho případného zasklení či zamřížování, oken a balkonových dveří), či jiných společných částí domu určených k výlučnému užívání konkrétní jednotky, anebo zařízení považovaného za společné části domu podle zákona o vlastnictví bytů a prohlášení vlastníka budovy (např. příslušné části rozvodů vody, energií, radiátory ústředního topení apod.),

s) plnit povinnosti, které vycházejí ze zákona o vlastnictví bytů, ze stanov, a které byly upřesněny rozhodnutím shromáždění, zejména ty povinnosti, které budou vyplývat z domovního řádu, přijatého shromážděním,

t) povinně se účastnit jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,

u) předat výboru nebo pověřenému vlastníkově ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,

v) zajistit dodržování povinností vlastníka jednotky a člena společenství, uvedených pod písmeny **f), g), i)**, tohoto článku, nájemcem jeho jednotky nebo návštěvou.

(2) Neplnění povinností vyplývajících pro člena společenství ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov, projedná výbor s dotčeným členem společenství. Nedojde-li k nápravě, upozorní výbor člena společenství na možnost podání žaloby, nedojde-li ani potom k urychlené nápravě, výbor musí žalobu podat.

(3) Zasahuje-li člen společenství do práva ostatních členů společenství takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jeho výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z členů společenství nařídít prodej jednotky [§ 14 zákona o vlastnictví bytů].

Čl. 11

Všeobecné povinnosti člena společenství při předcházení požárům

(1) Každý člen společenství je povinen počínat si v jednotce nebo ve společných částech domu tak, aby nedošlo ke vzniku požáru nebo výbuchu plynu. Mezi další povinnosti patří udržovat volné únikové cesty (chodby před jednotkami a před výtahy, schodiště včetně podesty, obojí východy z domu či další únikové cesty) a neskladovat různé věci a předměty, které by znemožnily přístup k rozvodným zařízením elektrické energie (na chodbách před jednotkou), plynu a vody nebo by ztížily záchranné a jiné práce.

(2) V celém domě je zakázáno používat otevřený oheň s výjimkou plynového sporáku, skladovat a používat hořlavé nebo požárně nebezpečné a výbušné látky, předměty zábavné pyrotechniky nebo látky, které by mohly způsobit újmu na zdraví či životě ostatních obyvatelů domu. Zápalky, cigarety nebo předměty zábavné pyrotechniky a jiné nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.

(3) Ve společných prostorech domu je **přísně zakázáno kouřit.**

(4) Povinnosti člena společenství jsou dány zákonem o požární ochraně a jejich porušení může být kvalifikováno jako přestupek. Na neplnění a porušování povinností upozorní výbor dotčené přestupce – členy společenství a stanoví jim termín pro odstranění nedostatků. Nedojde-li k nápravě, výbor nahlásí přestupce příslušnému požárnímu orgánu k dalšímu řešení.

(5) Každý člen společenství je povinen seznámit se s veřejně přístupnou informací umístěnou v domě o tom, kde jsou umístěny hydranty a přenosné hasicí přístroje, hlavní uzávěry plynu a vody v jednotce, jističe el. energie pro jednotku a každý vchod v domě a dále o telefonních číslech na hasiče, plynáře, záchrannou zdravotní službu a policii.

ČÁST ŠESTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. 12

Orgány společenství

(1) Orgány společenství jsou:

- a)* shromáždění vlastníků jednotek v domě,
- b)* výbor společenství nebo vlastník jednotky, kterého v případě, že není zvolen výbor, shromáždění pověřil výkonem funkce výboru (dále jen „pověřený vlastník“),
- c)* kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Výbor, kontrolní komisi (případně revizora), pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění.

Čl. 13

Podmínky členství ve volených orgánech společenství

(1) Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být zvolena osoba starší 18 let, která je vlastníkem jednotky (spoluvlastníkem) v domě, v němž společenství vzniklo, má způsobilost k právním úkonům, je bezúhonnou osobou, předloží výpis z evidence Rejstříku trestů ne starší než 3 měsíce a má české občanství.

(2) Členem výboru, kontrolní komise nebo pověřeným vlastníkem se nikdy nestane osoba která :

- a)* v minulosti a to zejména do 20.5.2009 vykonávala funkci ve voleném orgánu samosprávy objektu na základě Smlouvy o poskytování organizačních služeb. Při výkonu této funkce nedodržovala ustanovení Smluv o poskytování organizačních služeb, nevykonávala svou funkci svědomitě, neplnila svěřené úkoly, nedodržovala obecně závazné předpisy, neseznamovala pravidelně a pravdivě bydlení s výsledky hospodaření, neseznamovala s průběhem prací a s problémy souvisejícími s probíhající revitalizací. Souhlasila bez předchozího projednání s členskou základnou a pak neseznamovala s uzavíranými nevýhodnými dodatky ke smlouvě o dílo č.44/2006, se změnami ceny, předmětem díla a se změněným termínem dokončení revitalizace na objektu. Čímž, závažným způsobem poškodila a popř. poškozuje člena (členy) společenství a jeho majetek ve společenství a poškodila a popř. poškozuje společenství a jeho majetek,
- b)* v minulosti a to zejména do 20.5.2009 vykonávala funkci ve voleném orgánu samosprávy objektu a nevykonávala svou funkci svědomitě, nevyvíjela žádnou činnost a řádně se nezajímala o činnost orgánu, jehož byla členem, nedodržovala obecně závazné předpisy, neseznamovala pravidelně a pravdivě bydlení s výsledky hospodaření, neseznamovala s průběhem prací a s problémy souvisejícími s probíhající revitalizací. Souhlasila bez předchozího projednání s členskou základnou a pak neseznamovala s uzavíranými nevýhodnými dodatky ke smlouvě o dílo č.44/2006, se změnami ceny, předmětem díla a se změněným termínem dokončení revitalizace na objektu. Čímž, závažným způsobem poškodila a popř. poškozuje člena (členy) společenství a jeho majetek ve společenství a poškodila a popř. poškozuje společenství a jeho majetek,
- c)* v minulosti a to zejména do 20.5.2009 byla členem voleného orgánu samosprávy nebo členem samosprávy objektu a věděla o osobě (skupině osob), napomáhala jí, vědomě se s ní stýkala a dále, která naplňuje popsané v odstavci 2 písm. a), písm. b) a písm. d) tohoto článku , která svým jednáním poškodila a popř. poškozuje člena (členy) společenství a jeho majetek ve společenství a poškodila a popř. poškozuje společenství a jeho majetek. a žádným způsobem nevyvíjela činnost k odvrácení tohoto neutěšeného stavu,

d) která byla v minulosti a to zejména do února 2009 členem voleného orgánu SBD Trutnov (P-SBD, KK), která byla zaměstnancem SBD Trutnov, byla ve smluvním vztahu s SBD Trutnov a nevykonávala svou funkci svědomitě, nedodržovala obecně závazné předpisy, Stanovy SBD Trutnov, neseznamovala s průběhem prací a s problémy souvisejícími s probíhající revitalizací na objektu. Souhlasila bez předchozího projednání s členskou základnou a pak neseznamovala s uzavíranými nevýhodnými dodatky ke smlouvě o dílo č.44/2006, se změnami ceny, předmětem díla a se změněným termínem dokončení revitalizace na objektu. Čímž závažným způsobem poškodila a popř. poškozuje člena (členy) společenství a jeho majetek ve společenství a poškodila a popř. poškozuje společenství a jeho majetek,

e) řádně neplní své finanční závazky vůči společenství, nebo proti které bylo zahájeno vymáhání dlužných finančních prostředků.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Osoba, která naplňuje popsané dle odstavce **2) a 3)** tohoto článku, se členem výboru, kontrolní komise nebo pověřeným vlastníkem **nikdy nestane**, i když o tom shromáždění rozhodlo. Přestane-li člen výboru, kontrolní komise nebo pověřený vlastník splňovat výše uvedené podmínky stanovené pro výkon funkce, jeho funkce tím ihned zaniká.

(5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(6) Členům výboru, kontrolní komise (je-li ustanovena) a pověřenému vlastníku je za výkon funkce poskytována odměna, jejíž výši schvaluje shromáždění. Za zajišťování běžných pravidelných měsíčních úkonů spojených s hospodařením společenství je poskytována paušální měsíční odměna, je-li schválena usnesením shromáždění.

Čl. 14

Funkční období členů volených orgánů společenství

(1) Funkční období členů volených orgánů společenství - výboru a případně kontrolní komise (revizora) činí **pět roků** a počíná dnem jejich zvolení. Funkční období pověřeného vlastníka činí **jeden rok** a počíná dnem jeho zvolení. První zasedání voleného orgánu svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy a místopředsedy (popř. prvního místopředsedy, je-li zvoleno více místopředsedů).

(2) Výbor společenství je povinen nejpozději **dva měsíce** před skončením svého funkčního období připravit a svolat shromáždění společenství a předložit mu ke schválení zprávu o své činnosti a řádně připravit volbu nového orgánu.

(3) Člen voleného orgánu společenství může být volen opakovaně. Ke zvolení nebo odvolání členů volených orgánů společenství a jejich náhradníků je zapotřebí souhlas **nadpoloviční většiny všech členů** společenství.

(4) Člen výboru, kontrolní komise, případně revizor (je-li), pověřený vlastník může být během funkčního období shromážděním **odvolán**, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný člen výboru nebo pověřený vlastník **nejméně po dobu tří měsíců a člen kontrolní komise nebo revizor (je-li) nejméně po dobu šesti měsíců**. Člen výboru, člen kontrolní komise nebo revizor, pověřený vlastník může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru a kontrolní komise písemně společenství coby právnické osobě, v rámci něj pak orgánu společenství, jehož je členem. Pokud příslušný orgán nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členu jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Odstupující (odvolaný) člen voleného orgánu je povinen předat všechny dokumenty související se společenstvím, které má v držení, ostatním členům výboru, a to nejpozději do 14 dnů po oznámení odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Odstupující pověřený vlastník je povinen odevzdat všechny dokumenty související se společenstvím a to schůzi shromáždění, která jeho odstoupení projedná.

(5) Při volbě výboru a případně kontrolní komise může společenství zvolit až dva náhradníky, kteří se automaticky stanou členy jednoho z orgánů (budou kooptováni - doplní), dojde-li v něm z nějakého důvodu k úbytku počtu členů ještě před koncem funkčního období. O tomto kooptování musí být členové společenství běžným způsobem informováni (např. domovní vývěska, elektronická pošta, internetové stránky, aj.). **Kooptovaným a případně nově dovoleným členům** končí funkční období dnem konce funkčního období původních členů orgánu. Pro volbu náhradníků platí stejné pravidla a podmínky.

(6) Dojde-li k úbytku členů některého orgánu, provede společenství novou volbu do **60 dnů** po zániku jejich funkce.

(7) Funkce člena voleného orgánu společenství zaniká:

a) odvoláním shromážděním, **b)** odstoupením, rezignací, **c)** uplynutím funkčního období, **d)** zánikem členství ve společenství, **e)** dohodou, **f)** smrtí člena, **g)** prohlášením konkurzu na jeho vlastnický podíl ve společenství, **h)** vydáním exekučního příkazu na jeho vlastnický podíl ve společenství, **i)** pravomocným odsouzením pro trestný čin spáchaný proti společenství a jeho majetku, nebo proti členu a jeho majetku ve společenství, **j)** pravomocným odsouzením pro úmyslný trestní čin.

Čl. 15

Způsob volby členů volených orgánů společenství a jejich náhradníků

(1) Členové společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů **přítomných členů** usnést, že bude provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků a to zejména pokud jde o volbu členů a náhradníků volených orgánů společenství. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo případně kontrolní komise (je-li), pokud nejde o jejich první volbu. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(2) 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 zvolený počet členů výboru **byl nižší než tři**, nebo počet členů výboru v průběhu jejich funkčního období poklesl **pod tři členy**, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník. **Výbor se považuje za zvolený a plně funkční, jsou-li zvoleni alespoň tři jeho členové.**

(3) O průběhu schůze shromáždění (s výjimkou první schůze shromáždění), na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, nemusí být pořízen **notářský zápis, nerozhodne-li shromáždění jinak.**

Čl. 16

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o :

a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle zákona o vlastnictví bytů, což platí i o popisu jednotek, jejich příslušenství a popisu jejich vybavení, dále o určení společných částí domu, včetně upřesnění dílčích změn v určení hranic jednotek a společných částí domu (např. zda a v jakém rozsahu patří instalace, zejména rozvody tepla v jednotce, k vlastnictví jednotky či ke společným částem domu, nebo zda patří zábradlí či dláždění na balkonech k jednotkám či ke společným částem domu), změna spoluvlastnických podílů však vyžaduje vždy souhlas všech členů společenství,

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 v účelu užívání stavby, změně stavby, stavebních úpravách včetně modernizace či rekonstrukce, týkající se společných částí domu nebo žádosti vlastníka jednotky o souhlas s jejich provedením v jednotce v případech, kdy se podle zákona o vlastnictví bytů tento souhlas vyžaduje, dále o opravách společných částí domu,

e) uzavření smlouvy o dílo na investiční akce v domě, uzavření smlouvy o dílo na opravy a udržování, kde náklady na zhotovení díla přesahují částku 100 000 Kč v jednotlivém případě; v daných případech musí být provedena poptávka a zorganizováno posouzení jednotlivých nabídek v rámci společenství; povinnost poptávky a posouzení nabídek se vztahuje i na smlouvy o dílo, kde pořizovací náklady jsou nižší než 100 000 Kč, a které má právo uzavírat výbor, po schválení investiční akce či oprav podle písm. **d)** tohoto článku,

f) schválení roční účetní závěrky předložené výborem spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu,

g) výši záloh příspěvků členů společenství na správu domu na předem určené období,

h) výkonu správy jednotek ve spoluvlastnictví všech členů společenství, včetně případného pronájmu těchto jednotek; příslušná ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví tím nejsou dotčena,

i) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

j) pravidlech vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov; pokud není o těchto pravidlech shromážděním rozhodnuto, je rozhodování plně v působnosti výboru,

k) změně osoby správce, určení nového správce a změně obsahu smlouvy se správcem, jejichž realizace může mít dopad na základní práva a povinnosti jednotlivých vlastníků nebo nájemců jednotek,

l) 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 a pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka 50 000 Kč v jednotlivém případě,

m) pravidlech vyplácení a stanovení výše odměny členů volených orgánů,

n) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

o) pravidlech pro užívání společných částí domu, kterými jsou také v praxi konkretizována ustanovení prohlášení vlastníka budovy a těchto stanov, včetně přijímání vnitřních předpisů společenství, zejména domovního řádu (o konkrétním způsobu užívání společných částí domu v mezích usnesení shromáždění domu však rozhoduje výbor), včetně případné evidence pohybu osob ve společných částech domu,

p) schvalování rozpočtu společenství, plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok,

q) svolání konání shromáždění do jiného místa i mimo obec,

r) pořizování zápisu technickými audio prostředky ze shromáždění,

s) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí; jedná se zejména o upřesnění práv a povinností členů společenství vycházejících ze zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a jejich výkladu.

Čl. 17

Způsob svolávání shromáždění

(1) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je statutární orgán. Není-li zvolen výbor ani pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel shromáždění připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(2) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň **25%** všech hlasů, a to do 30 kalendářních dnů od doručení této žádosti na adresu společenství.

(3) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 1) tohoto článku povinnost svolat shromáždění podle odstavce 1) nebo podle odstavce 2) tohoto článku, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň **jednu čtvrtinu** všech hlasů. Svolavatel shromáždění připravuje podklady pro jednání shromáždění a také řídí jeho zasedání.

(4) Shromáždění se standardně svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vložení do jejich listovních schránek v domě nebo se jim, pokud v jednotce nebydlí, rozešle poštou na jimi dříve závazně nahlášenou adresu. Po vzájemné závazné písemné dohodě je možné využít jiného způsobu doručování pozvánek na shromáždění (např. elektronickou poštou, telefonicky, smskou). Současně se písemná pozvánka vyvěsí v domě na domovních vývěškách společenství a na internetových stránkách společenství (jsou-li provozovány). Domovní vývěska je na veřejně přístupném místě ve vchodech obou čísel popisných objektu společenství.

(5) Písemná pozvánka musí být rozeslána těm vlastníkům jednotek, kteří o to závazně požádají, na jejich náklady formou obyčejného dopisu (psaní), **odeslaného 12 dní předem**. Ostatním se pozvánka vloží do domovní listovní schránky a současně se vyvěsí, **vše nejméně 10 dní před datem konání shromáždění**. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání shromáždění a program jednání. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství předem seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání.

Čl. 18

Místo a čas konání shromáždění

(1) Shromáždění se svolává:

a) standardně do objektu v němž sídlí společenství,

b) svolavatel může rozhodnout o svolání shromáždění do jiného vhodného důstojného místa v blízkém okolí domu, pokud v něm není vhodný prostor pro důstojné konání shromáždění.

(2) Konání shromáždění **nesmí začít dříve než v 10, 00 hod. a dále nesmí začít po 20, 00 hod.**

Čl. 19

Způsob řízení shromáždění

(1) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru (dále jen „předsedající“); v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 1 článku 17 věta druhá nebo podle odstavce 3 článku 17 těchto stanov, řídí jednání shromáždění člen společenství, zmocněný tímto svolavatelem.

(2) Předsedající nechá shromáždění schválit navržený program, složení mandátové komise (komise pro sčítání a výpočet váhy hlasů), návrhové komise (komise pro zpracování návrhu usnesení z jednání shromáždění), případně jiných komisí, pokud se vyskytne jejich potřeba, spolu s určením náplně jejich činnosti, a jmenuje zapisovatele a dva ověřovatele zápisu, pokud se shromáždění **neusnese pořizovat zápis technickými audio prostředky**.

Čl. 20

Usnášení a hlasování na shromáždění

(1) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li na něm přítomni členové společenství, kteří mají **nadpoloviční většinu hlasů**, vypočtených podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu. K přijetí usnesení je zapotřebí **nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství**, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak.

(2) Při hlasování **je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů** členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Váha hlasu je nedělitelná - spoluvlastníci se musí pro platnost hlasu dohodnout.

(3) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje **jedenkrát** znovu. Pokud i toto hlasování opět přinese rovnost hlasů nebo nebude dosažena potřebná většina nebo dohoda, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství žádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu **do 6 měsíců** ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(4) V případě, že členové společenství přítomní na shromáždění nemají nadpoloviční většinu hlasů, tj. nedosáhnou celkového podílu **26956 (z úhrnu 53 910 spoluvlastnických podílů)**, není shromáždění schopno se usnášet. V takovém případě je výbor povinen **nejpozději do 30-ti dnů** ode dne, kdy se mělo shromáždění konat, svolat znovu shromáždění novou pozvánkou. Jestliže ani toto shromáždění nebude usnášeníschopné, pak o věcech zařazených na program tohoto shromáždění rozhodne výbor na své schůzi konané **nejpozději do 15 dnů** ode dne, kdy by se mělo konat toto shromáždění, avšak vyjma těch věcí, které jsou ve výlučné působnosti shromáždění podle zákona.

Čl. 21

Podmínka souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství

(1) Souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství je zapotřebí ke **zvolení nebo odvolání členů volených orgánů** společenství a jejich náhradníků.

(2) Souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství je zapotřebí k pověření jiné osoby nebo osob (správce, účetní) zajišťováním činností podle **části druhé, čl. 4, odstavců 2), 3), 4) a 5) těchto stanov**. Ustanovení o pověření správce, účetní však neplatí pro **odstavec 5 písm. d) a odstavec 6 písm. f), článku 4, části druhé těchto stanov**.

Čl. 22

Podmínka tříčtvrtinové většiny hlasů členů společenství přítomných na shromáždění

(1) Souhlasu **tříčtvrtinové většiny hlasů** členů společenství **přítomných na shromáždění** 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 části šesté, článku 16 a odst. 3), písm. c) těchto stanov**,

d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství (není-li stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu),

e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

Čl. 23

Podmínka tříčtvrtinové většiny hlasů členů společenství

(1) Souhlasu **tříčtvrtinové většiny všech členů** společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách společných částí domu a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(2) Souhlasu **tříčtvrtinové většiny všech členů** společenství je zapotřebí k přijetí usnesení, jde-li o instalaci solárních článků, fotovoltaických panelů, telefonních, internetových a dalších jiných zařízení na střešní těleso, které nebudou pevnou stavbou, a které budou sloužit vlastníkům jednotek nebo ze kterých bude ekonomický či jiný užitek pro společenství.

Čl. 24

Podmínka souhlasu všech členů společenství

- (1) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, zcizení společných částí domu, je zapotřebí souhlasu **všech členů společenství**, pokud zákon o vlastnictví bytů a ustanovení **části šesté, článku 23** těchto stanov neurčují jinak.
- (2) Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě podle § 17 zákona o vlastnictví bytů, uzavřené se **všemi** členy společenství; ustanovení stavebního zákona tím nejsou dotčena.
- (3) Tvoří-li společenství pouze tři členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění **vždy souhlasu všech členů společenství**.

Čl. 25

Účast a zastupování členů společenství na shromáždění (plná moc)

- (1) Právo účastnit se jednání shromáždění mají pouze členové společenství na základě zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov.
- (2) Kterýkoli člen společenství může zmocnit svého rodinného příslušníka nebo jinou osobu ze společenství, aby jej na shromáždění zastupovala ve všech úkonech s právem hlasovat ve výši jeho spoluvlastnického podílu. V případě zastupování se zástupce vlastníka jednotky prokáže plnou mocí s úředně ověřeným podpisem vlastníka jednotky a zástupce je povinen na požádání výboru předložit k prokázání své totožnosti občanský průkaz, v případě cizího státního příslušníka průkaz o povolení k pobytu nebo cestovní doklad anebo průkaz totožnosti občana členského státu Evropské unie.

Čl. 26

Zápisy a usnesení z jednání shromáždění

- (1) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly prováděny. Dále musí obsahovat vyjádření a stanoviska přítomných členů společenství, pokud o to požádají. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a vyznačením spoluvlastnického podílu, zápis mandátové komise o výsledcích hlasování a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Část zápisu může být pořizována záznamovými audio prostředky.
- (2) Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a dva ověřovatelé zápisu. Písemné materiály (jejich jednotlivé stránky), které byly na shromáždění předloženy, musí být podepsány ověřovateli zápisu. Zápisy, včetně písemných podkladů k jednání shromáždění, uschová výbor.
- (3) Zápis z jednání shromáždění se zveřejní v domovních vývěškách společenství a na internetových stránkách společenství (jsou-li provozovány) **nejpozději do dvanácti dnů** ode dne konání shromáždění a musí být vyvěšen nejméně po **dobu pěti dnů**. Domovní vývěska je na veřejně přístupném místě ve vchodech obou čísel popisných objektu společenství.
- (4) Každý člen společenství má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění a jeho přílohy k nahlédnutí u výboru, **požádat na svůj náklad o pořízení** kopie, opisu či výpisu.
- (5) Ustanovení odstavců **1) a 2)** tohoto článku se **přiměřeně** použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.
- (6) Usnesení shromáždění společenství je **závazné pro všechny členy společenství** bez ohledu na to, zda se jednání shromáždění zúčastnili.
- (7) Zápis z jednání shromáždění se musí zálohovat a archivovat.

Čl. 27 Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo, případně ve výlučné působnosti kontrolní komise. Výbor plní úkoly, jež mu uložilo shromáždění svým usnesením.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství, který je výlučně oprávněn za společenství jednat. Za svou činnost se odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době jeho nepřítomnosti nebo nezvolí-li si výbor svého předsedu, jedná navenek za výbor první místopředseda (místopředseda) nebo člen výboru, jehož výbor pověřil. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, podepisuje jej předseda, první místopředseda (místopředseda) a další člen výboru. Pokud výbor pro potřeby společenství opatří razítko společenství, připojí se i otisk tohoto razítka. Za písemný právní úkon se považuje zejména : podpis závazku – smlouvy, podpis bezhotovostního platebního příkazu, podpis pokladního výdajového dokladu, šeku či jiného dokladu k výplatě peněz v hotovosti. Toto ustanovení se nevztahuje na úkony spojené s drobnými provozními výdaji z pokladny společenství do výše 2000,-Kč.

(3) Členové výboru jsou povinni vykonávat svou činnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství porušením právních povinností při výkonu působnosti výboru škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná. Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobili společenství plněním pokynu shromáždění, pouze je-li pokyn shromáždění v rozporu s právními předpisy.

(4) Počet členů výboru společenství je stanoven na **sedm členů**.

(5) Předsedu, místopředsedu (popř. prvního místopředsedu, je-li zvoleno více místopředsedů) volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.

(6) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, podle usnesení výboru organizuje běžnou činnost společenství. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda nebo další dva členové výboru.

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

(8) Výbor je schopen usnášení, je-li fyzicky přítomna **nadpoloviční většina jeho zvolených členů**. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Každý člen výboru má jeden hlas.

(9) Výbor ze svých schůzí pořizuje zápis. Zápis lze pořizovat **technickými audio prostředky**. Pro náležitosti zápisu z jednání výboru se přiměřeně použijí ustanovení pro pořizování zápisu ze shromáždění. Za vypracování zápisu je zodpovědný zapisovatel, kterého určí předseda výboru při zahájení jednání. Zápis z jednání se doručuje každému členu výboru.

(10) Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(11) Zápis z jednání výboru se musí archivovat.

(12) Člen výboru **nemůže** zmocnit jinou osobu, aby jej zastupovala na jednání výboru ve všech úkonech s právem hlasovat.

(13) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a stanovami. Odpovědnosti se člen výboru

zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

(14) S datem konání schůze výboru je povinen výbor seznámit členy společenství alespoň **tři dny předem** písemně na domovních vývěskách obou vchodů společenství a na internetových stránkách společenství (jsou-li provozovány). Členové společenství jsou oprávněni se dostavit na začátek schůze výboru, na které mají právo přednést svoje konkrétní návrhy a připomínky spojené s činností společenství.

Čl. 28

Pravomoci výboru jako výkonného orgánu společenství

(1) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména :

a) v rámci své působnosti podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a další činnosti společenství; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, resp. i za nečinnost v případě, kdy výbor je k činnosti povinen,

b) rozhoduje o uzavírání veškerých smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pokud není rozhodnutí vyhrazeno shromáždění nebo pokud není dále uvedeno jinak; pokud ve věci rozhoduje shromáždění, výbor takové rozhodnutí shromáždění navrhuje a poté jej realizuje v mezích stanovených rozhodnutím shromážděním,

c) zřizuje případně další účty po schválení shromážděním pro společenství u peněžních ústavů, odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) vede personální a mzdovou agendu; sjednává veškeré smlouvy se zaměstnanci společenství,

e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, návrh plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok a zprávu o jeho plnění, zprávu o činnosti výboru, která by měla obsahovat zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu,

f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

g) odpovídá za umístění domovních vývěsek, vyvěšení domovního řádu, požárních poplachových směrnic, základních informací, případně dalších dokumentů; informuje členy společenství prostřednictvím domovních vývěsek o probíhajících akcích při provádění správy domu a o čerpání prostředků na jejich zabezpečení a na zabezpečení plánu oprav, záchovné činnosti a periodických revizí a prohlídek na příslušný rok,

h) může stanovit dobu určenou pro vyřizování požadavků členů společenství nebo jiný způsob jejich vyřizování,

i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, jejich archivaci a skartaci podle příslušných předpisů,

j) v rámci vymezeném usnesením shromáždění podle **části šesté, článku 16, odst. 3), písm. g)** těchto stanov sděluje výši zálohových příspěvků na náklady spojené se správou domu (včetně případných mimořádných příspěvků) jednotlivým členům společenství a také (s přihlédnutím k předpokládané spotřebě) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a o termínu a způsobu jejich placení,

k) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a k přerušení dodávek služeb a k narušení řádného chodu objektu,

l) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků v návaznosti na způsob rozúčtování cen služeb, schválený shromážděním, pokud není způsob rozúčtování stanoven zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

m) rozhoduje, že na výkon některé činnosti uvedené v **části druhé, článku 4, odst. 8)** těchto stanov uzavře smlouvu s jinou vhodnou osobou (právníkou či fyzickou), nejde-li o smlouvu podle **části šesté, článku 16, odst. 3), písm. k)**, těchto stanov,

n) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

o) rozhoduje o objednání a výběru dodavatele k provedení prací spojených s opravami a údržbou společných částí domu s náklady **do 100 000 Kč** v jednotlivém případě pod podmínkou, že údržbové práce, záchovné činnosti, periodické revize a prohlídky na příslušný rok byly shromážděním předtím schváleny v plánu oprav,

p) bez předchozího souhlasu shromáždění může výbor dále rozhodnout o provedení drobných oprav, jejichž cena nepřesahuje v jednotlivých případech částku **24 000,- Kč**, nejvýše však do výše částky určené v rozpočtu na předem neznámé drobné opravy,

q) bez předchozího souhlasu shromáždění může výbor rozhodnout o financování nákladů v domě spojených s odstraňováním havarijního stavu nebo se zajištěním oprav nařízených či provedených v rámci povinných revizí takto :

- u větších oprav, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na zjištěný havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni členové společenství měli zaručen řádný výkon svých práv spojených s užíváním jednotky,

- v případě odstranění závad zjištěných při povinných periodických revizích, kontrolách a prohlídkách, anebo závad, jejichž odstranění bylo nařízeno stavebním úřadem,

- u zabezpečovacích a údržbových prací v případech, kdy je možné na základě zjištěného stavu předpokládat vznik dalších škod v jednotkách či ve společných částech domu :

v těchto případech je výbor povinen o financování nákladů vhodným způsobem informovat členy společenství dodatečně (např. na shromáždění, v domovních vývěškách, apod.),

r) rozhoduje o konkrétním způsobu užívání a využívání společných částí domu, zajišťuje případný pronájem nebytových prostor domu na základě výběrového řízení a o povinnostech z toho plynoucích pro členy společenství v mezích usnesení shromáždění (včetně domovního řádu) a o výkladu těchto i jiných usnesení shromáždění.

Čl. 29

Pravomoci výboru jako statutárního orgánu společenství

(1) Výbor jako statutární orgán společenství zejména :

a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usnesením shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá nebo vypovídá veškeré 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 důsledně a systematicky eviduje a vymáhá plnění všech povinností uložených členům společenství, přičemž využívá všech právních možností a nástrojů a pravidel určených shromážděním, pokud je shromáždění podle **části šesté, článku 16, odst. 3), písm. j)**, těchto stanov schválilo.

Čl. 30

Pověřený vlastník

(1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, není-li volen či zvolen výbor.

(2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.

(3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým volí výbor.

(4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru. Pověřeného vlastníka se netýkají ustanovení o kolektivním rozhodování výboru a o vztazích jeho členů.

(5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. 31

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 všech dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost, které je jí výbor povinen poskytnout. 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. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Kontrolní komise se považuje za zvolenou i v případě, že je zvolen nižší počet jejích členů.

Čl. 32

Pravomoci kontrolní komise

(1) 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,
- c)* podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, v této zprávě je povinna upozornit na zjištěné nedostatky s případnými návrhy na jejich odstranění; než shromáždění zprávu podá, je povinna ji předložit výboru k seznámení nejméně 15 dní před konáním shromáždění,
- d)* podává výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e)* účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru s hlasem poradním.

Čl. 33

Revizor

(1) Pokud není zvolena kontrolní komise může shromáždění rozhodnout, že činnost kontrolní komise bude provádět na základě smlouvy o kontrolní činnosti nezávislá osoba, fyzická nebo právnická. Pravomoci při výkonu kontrolní činnosti stanoví shromáždění. Součástí smlouvy o kontrolní činnosti bude závazek mlčenlivosti.

Čl. 34

Jednání dalších osob za společenství

(1) Společenství může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dále poskytovatel služeb dle dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení, odměna a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn učinit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle **odstavce 1)**, tohoto článku, musí být předem schváleno.

(3) Uzavření smlouvy podle **odstavce 1) a 2)**, tohoto článku nebo její část je v kompetenci výboru podle **části šesté, článek 28, odst. 1), písm. d)**, těchto stanov, nejde-li o smlouvu se správcem v působnosti shromáždění podle **části šesté, článek 16, odstavec 3), písm. k)**, těchto stanov. Shromáždění může svým usnesením rozhodnout o tom, že tuto věc odnímá výboru a vždy ji bude rozhodovat samo, nebo může svým usnesením omezit volnost výboru v rozhodování této věci.

Čl. 35

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

(1) V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. Tento způsob vyjádření souhlasu se použije jen v těch případech, když shromáždění nebylo usnášeníschopné a z důvodů časové prodlevy nešlo svolat shromáždění nové.

ČÁST SEDMÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. 36

Zřízení účtu a vedení účetnictví společenství

(1) Společenství si pro zajištění předmětu činnosti zřizuje vlastní bankovní účet (účty) a vede účetnictví v souladu s příslušnými právními předpisy. Pro vedení účetnictví si zpracovává vnitřní směrnice s cílem chránit majetek společenství.

(2) Výbor rozhodne o případném zřízení samostatného termínovaného bankovního účtu po schválení shromážděním k ukládání prostředků na investiční výdaje (včetně technického zhodnocení majetku) a velké opravy.

(3) Výběr peněžního ústavu, u kterého bude veden běžný účet společenství, provede výbor schválením nadpoloviční většinou členů. Dispoziční právo k finančním prostředkům má předseda, místopředseda a jeden další člen výboru.

Čl. 37

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Hospodaření společenství se řídí obecně závaznými právními předpisy a stanovami společenství, zásadami pro stanovení příspěvku členů společenství pro zajištění předmětu činnosti společenství a interními předpisy.

(2) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu nákladů na správu domu, dále s finančními prostředky poskytnutými členy společenství na úhradu cen služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství hospodaří s vyrovnaným rozpočtem.

(3) Při vyúčtování přeplatků v rámci hospodaření s finančními prostředky má společenství prostřednictvím výboru právo na započtení svých pohledávek vůči kterémukoliv členu společenství.

(4) Společenství je povinno vést evidenci svého majetku, pořízeného k účelům správy domu, a jednou ročně provádět inventarizaci podle zákona o účetnictví.

(5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů, 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. To se netýká hospodaření s movitými věcmi, pokud usnesení shromáždění nestanoví jinak.

(6) Příjmy z pronájmu společných částí domu jsou příjmem vlastníků jednotek, a to v závislosti na velikosti jejich spoluvlastnických podílů. Za předpokladu souhlasu vlastníků jednotek tvoří tento příjem zdroj pro údržbu a opravy společných částí domu.

(7) Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. 38

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- (1) Zálohy příspěvků za správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákona o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, **nejpozději do 4 kalendářních měsíců** po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je **splatný do 2 měsíců po** předání vyúčtování jednotlivým členům společenství.
- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá výbor ke schválení shromáždění v rámci zprávy o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků těchto osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů a je proto povinen bez odkladu začít vymáhat případné dluhy členů společenství, včetně podání návrhu na předběžné opatření, kterým by bylo dlužným členům soudem zakázáno převést jednotku na jiného. Dluhy za neplacení příspěvku na správu domu je **povinen** výbor začít vymáhat jakmile člen společenství nezaplatí předepsanou pravidelnou měsíční platbu.
- (5) Společenství je oprávněno v případech prodlení s platbami ve prospěch společenství ze strany člena společenství uplatnit **po dlužníkovi úrok z prodlení a smluvních pokut** ve výši stanovené právním předpisem. Úrok a smluvní pokuta z prodlení platby člena společenství je příjmem společenství. Dále je společenství oprávněno naúčtovat dlužníkovi veškeré náklady spojené s vymáháním dlužných částek a náhradu případně vzniklé škody. Společenství může dlužníkovi umožnit splácet dluhy splátkovým kalendářem odsouhlaseným oběma stranami.
- (6) Společenství má právo vyzvat člena společenství, který nepřispívá na zálohy na služby spojené s užíváním jednotek, aby do doby, než uhradí dluhy za služby, složil na účet společenství zálohu k pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena. Má-li člen společenství při rozúčtování nákladů na služby přeplatek, pak má společenství právo použít přeplatek na úhradu předchozích dluhů za služby automaticky.
- (7) Shromáždění může rozhodnout o snížení nebo úplném osvobození dlužníka od zaplacení plateb uvedených **v odstavci 5) tohoto článku**. Podkladem k rozhodnutí musí být písemná žádost dlužníka předložená výboru, která musí být podána **nejpozději do 30 dnů ode dne vzniku dluhu**. Podání žádosti nemá odkladný účinek. Žádost opatří výbor svým stanoviskem s návrhem na usnesení a předloží ji k projednání nejbližšímu plánovanému shromáždění. Vzrůstající dluhy v době než shromáždění o žádosti rozhodne se do rozhodnutí započítávají. Proti usnesení o zamítnutí žádosti se dlužník nemá právo odvolat.

Čl. 39

Fond společenství

- (1) Společenství vytváří finanční fond jako účelový zdroj k úhradě nákladů na správu domu, na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku pro účely správy domu a na úhradu nákladů vynaložených při opravách, rekonstrukcích a modernizacích společných částí domu.
- (2) Finanční fond může být dále tvořen převodem ze zisku společenství po zdanění, finančními zdroji bezúplatně přijatými společenstvím podle rozhodnutí shromáždění a příspěvky členů společenství.
- (3) Čerpání fondu podléhá souhlasu společenství. Zůstatek fondu se převádí do následujících let.

Čl. 40 Rozpočet finančního fondu společenství

(1) Pro finanční zabezpečení předmětu činnosti společenství si společenství sestavuje a schvaluje rozpočet na daný rok. Rozpočet obsahuje zejména strukturu předpisu plateb na správu domu, který se pro jednotlivé členy společenství rozpracovává do měsíčního předpisu (dále jen „měsíční předpis“). Strukturu měsíčního předpisu stanoví výbor, struktura se může měnit podle potřeb společenství, nesmí v ní chybět zejména :

a) zálohy na správu domu vycházející z těchto položek :

- mzdové náklady (odměny členů volených orgánů, mzdy zaměstnanců),
- náklady na sociální a zdravotní pojištění,
- ostatní společné provozní náklady (např. pojištění domovního majetku, poplatky SIPO, poštovné, kancelářské potřeby a jiná drobná vydání, osvětlení společných prostor, elektrická energie na provoz výtahu, odvoz a likvidace tuhého komunálního odpadu),
- finanční náklady (bankovní poplatky).

Předpoklad celkových nákladů na správu domu pro dané zúčtovací období (kalendářní rok) hradí členové společenství formou měsíčních záloh.

Výše zálohy se stanoví pro případ osvětlení společných prostor, elektrické energie na provoz výtahu, odvoz a likvidace tuhého komunálního odpadu podle počtu osob, obývajících jednotku. Do počtu osob obývajících jednotku se započítávají osoby na návštěvě od čtrnáctého dne pobytu v jednotce, záloha na elektrickou energii na provoz výtahu se stanoví v poměru odpovídajícímu podlaží, v němž se jednotka nachází; zálohy na ostatní položky se stanoví podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

b) dlouhodobá záloha pro účely údržby, oprav, rekonstrukcí, modernizací společných částí domu včetně povinných revizí, prohlídek, kontrol,

Celková částka tvorby tohoto zdroje vychází z konkrétního plánu oprav, záchranných činností a periodických revizí v roce, pro nějž je rozpočet schvalován, případně i z rozpočtového výhledu na více roků. Členové společenství přispívají na tvorbu tohoto zdroje podle velikosti spoluvlastnického podílu formou měsíčních plateb; na základě usnesení shromáždění je možná i platba jednorázová.

c) dlouhodobá záloha pro tvorbu cílové částky na zvláštní investiční akce.

Členové společenství přispívají na tvorbu tohoto zdroje podle velikosti spoluvlastnického podílu a ve výši, stanovené shromážděním.

d) záloha na služby spojené s užíváním jednotky pro dané zúčtovací období (kalendářní rok) :

- záloha na vytápění,
- záloha na ohřev teplé vody,
- záloha na studenou vodu, včetně vody pro ohřev teplé vody a na odvádění odpadních vod.

Stanovení výše této zálohy pro jednotlivé vlastníky jednotek vychází z cen jednotlivých služeb v minulém období a předpokladu cen v následujícím období. Výborem stanovená záloha je minimální, vlastník jednotky si ji může podle předpokládané spotřeby domácnosti zvýšit, nemůže však platit zálohy nižší.

(2) Tvorba, stanovení výše a použití prostředků pro zálohy ve **smyslu odst. 1), tohoto článku** podléhá schválení shromáždění společenství.

(3) Pro sestavení rozpočtu společenství na další rok se automaticky vytváří další položky, jejichž výše je dána cenovými, případně jinými předpisy a smlouvami (např. odvoz komunálního odpadu, náklady spojené s užíváním nádob na odpad, společných telekomunikačních zařízení a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu, elektřina společných prostor, provoz výtahů, apod.).

ČÁST OSMÁ
ZÁNÍK SPOLEČENSTVÍ

Čl. 41

(1) Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona o vlastnictví bytů.

ČÁST DEVÁTÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. 42

Informování a doručování písemností

(1) Společenství zřizuje v přízemí ve vstupní chodbě každého čísla popisného samostatnou domovní vývěsku (vývěsní skříňku), jejímž prostřednictvím předává výbor členům společenství potřebné informace nebo oznámení. Ve vstupní chodbě každého čísla popisného musí být na viditelném místě vyvěšen domovní řád, popřípadě další dokumenty.

(2) Veškerá oznámení, která je výbor povinen sdělovat členům společenství (oznámení důležitých skutečností a rozhodnutí, týkajících se správy domu a plnění předmětu činnosti společenství), je výbor oprávněn zveřejnit tak, že je po dobu **minimálně 10 dnů** vyvěsí na domovní vývěsce.

(3) Písemnosti doručuje výbor členům společenství zpravidla do listovních schránek v domě, nebo je doručuje členu společenství osobně, nebo je může rozeslat poštou (i elektronickou) na adresu, kterou člen společenství prokazatelně sdělil výboru. Adresa na listovní schránce v domě nebo adresa prokazatelně členem společenství sdělená písemně výboru, se považuje za adresu člena společenství pro doručování písemností i v případě, že se člen společenství na této adrese nezdržuje.

(4) Odmítne-li adresát při osobním doručování prováděným výborem převzetí písemnosti stvrdit podpisem, pak výbor tuto písemnost odešle prostřednictvím pošty na adresu člena společenství a současně ji vyvěsí **po dobu 15 dnů** do příslušné domovní vývěsky s uvedením data a s poznámkou, že adresát převzetí této písemnosti odmítl. Tím se považuje písemnost ze strany společenství za doručenou.

Čl. 43

ÚČINNOST STANOV SPOLEČENSTVÍ

(1) Tyto stanovy nabývají platnosti a účinnosti okamžikem jejich schválení shromážděním vlastníků jednotek.

(2) Tyto stanovy byly schváleny na prvním shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 29. 4. 2010.

(3) Všichni vlastníci jednotek a ostatní obyvatelé domu jsou povinni tyto stanovy dodržovat a řídit se jimi.

