

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČAKOVICE ČP. 920

Preambule

1. Společenství vlastníků jednotek s názvem Společenství vlastníků Čakovice čp. 920, (dále jen "Společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
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 č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Zákon“) (dále jen "člen Společenství"). Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.
3. Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy jediného objektu, který je tvořen domem č. p. 920 (dále jen jako „Dům“), pozemkem, na kterém je dům umístěn, p. č. 1280/27 a pozemkem p. č. 1280/26 (společně dále jen „Pozemek“) vše v obci Praha, katastrální území Čakovice [731561], zapsáno na LV 1677.

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

I. Název a sídlo Společenství

1. Názvem Společenství je „**Společenství vlastníků Čakovice čp. 920**“.
2. Sídlem Společenství je Hakenova 920/1, Praha 9 – Čakovice, 196 00

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

II. Správa Domu, Pozemku a další činnosti

1. Předmětem činnosti Společenství je správa Domu a Pozemku. Pokud tyto stanovy neurčí jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy Domu a Pozemku se řídí právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
2. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. Dluhy Společenství je možné zajistit zástavním právem k Jednotkám, pokud s tím písemně vysloví souhlas vlastníci dotčených Jednotek.
3. Společenství vykonává a odpovídá za správu Domu a Pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů Společenství.
4. Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech členů nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí Domu a Pozemku. Správa Domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na Pozemku sloužících všem členům Společenství.
5. Správou Domu se rozumí zejména zajišťování:

- a) provozu Domu a Pozemku včetně technických zařízení a společných částí vnitřních technických sítí tak, aby společné části Domu byly způsobilé k jejich řádnému užívání členy Společenství a k řádnému užívání jednotek v domě,
 - b) údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí Domu a prostor Domu, včetně havarijní údržby,
 - c) protipožárního zabezpečení Domu, včetně hromosvodů, jejich revize a opravy,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení,
 - e) pojištění Domu,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek,
 - h) správy společných částí, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Domu.
6. V rámci předmětu své činnosti může Společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) dodávkách služeb spojených s užíváním společných částí Domu a Pozemku, zejména dodávkách elektřiny, vody, provádění úklidu, servisních služeb k výtahům, údržba a provoz STA,
 - c) pojištění Domu,
 - d) nájmu společných částí Domu.
7. V rámci uzavřených smluv Společenství zajišťuje zejména:
- a) kontrolu plnění jím uzavřených smluv,
 - b) vybírání příspěvků na správu Domu a úhrad za služby zajišťované Společenstvím,
 - c) způsob rozúčtování příspěvků na správu Domu a 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,
 - d) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
8. Při plnění úkolů podle zákona 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, příspěvků na dlouhodobé opravy a údržbu společných částí Domu, záloh na ceny služeb zajišťovaných Společenstvím, popřípadě dalších příspěvků, (dále i jen "příspěvky"), které jsou z rozhodnutí Společenství od jeho členů vybírány,
 - b) tvorbu rozpočtu Společenství,
 - c) vedení evidence příspěvků členů Společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - d) vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství,
 - e) vyúčtování příspěvků členů Společenství, které jsou podle písmene a) vybírány
 - f) zřízení a následné vedení účtů Společenství u bank či zřízení a vedení dalších finančních produktů a hospodaření se svěřenými peněžními prostředky přijatými od členů Společenství, s povinností oprávněných osob jednat s péčí řádného hospodáře při spravování těchto prostředků, podle pokynů schválených orgány Společenství,
 - g) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - h) vedení seznamu členů Společenství.
9. 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.
10. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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) zastupování vlastníků jednotek při uplatňování práv vzniklých vlastníků jednotek vadou jednotky či podílu na společných částech Domu,
 - d) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů.

III. Podstatné změny společných částí Domu

1. Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů Společenství změny účelu užívání Domu, Pozemku, nebo společných částí Domu a se souhlasem alespoň dvou třetin všech členů Společenství podstatné změny Domu, Pozemku nebo společných částí Domu (například: změna vzhledu domu, ...), pokud není dále uvedeno jinak.

Dvě třetiny nejsou zákonem vyžadované, mohlo by být minimálně 50% přítomných.

2. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci společných částí Domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu, které přesahují částku 2 miliony korun, zajišťuje Společenství se souhlasem nejméně nadpoloviční většiny všech členů Společenství.

Oproti standardnímu znění jsme vypustili kromě modernizace a rekonstrukce opravy a nastavili limit, kdy se nutno rozhodovat většinou všech. Opravy řeší jiné body s jinou vahou hlasování.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

IV. Společná ustanovení

1. Orgány Společenství jsou:
 - a) Shromáždění, které je nejvyšším orgánem Společenství,
 - b) Výbor Společenství (dále jen "Výbor"), který je statutárním orgánem Společenství,
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán Společenství.
3. Způsobilým členem voleného orgánu Společenství nebo jeho voleným orgánem (dále jen „člen voleného orgánu Společenství“) může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto Společenství nebo je statutárním orgánem nebo členem statutárního orgánu právnické osoby - člena Společenství, je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Způsobilost člen voleného orgánu nebo volený orgán nepozbývá, přestane-li být členem tohoto Společenství v průběhu aktuálního volebního období; na následující volební období už tato výjimka neplatí.

Bod řeší, zda může být členem výboru i nevlastník bytu. Výbor navrhuje, aby členem výboru mohl být zvolen pouze vlastník bytu, ale v případě prodeje bytu mu bylo umožněno dokončit ve funkci volební období, bude-li mít zájem.

4. Členem voleného orgánu Společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či registrovaný partner je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
5. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu Společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
6. Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán Shromážděním shodným postupem a za shodných podmínek jako v případě volby.

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. 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.
10. Při volbě voleného orgánu Společenství je možné zvolit i náhradní členy v počtu maximálně odpovídajícímu počtu členů voleného orgánu. U volby náhradních členů musí být výslovně uvedeno, že jde o volbu náhradního člena a jaké je pořadí člena v seznamu náhradních členů. Pro náhradní členy platí ustanovení odstavce 3-6 obdobně.
11. V případě zániku členství člena voleného orgánu nastupuje na jeho místo náhradní člen, který je v seznamu náhradních členů aktuálně nejvýše. Náhradní člen může jmenování do funkce odmítnout a spolu s tím je vyškrtnut ze seznamu náhradních členů. Je-li seznam náhradních členů prázdný, postupuje se podle odstavce 12.
12. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání Shromáždění. Počet kooptovaných členů musí být za všech okolností nižší než počet volených členů; změní-li se tento poměr, pozbývají kooptovaní členové členství ve výboru v opačném pořadí, než v jakém byli kooptováni.
13. Volené orgány, jejichž počet členů se nepodařilo doplnit ani s využitím odstavců 10-12 na plný stav, mohou pokračovat v běžné činnosti až do nejbližšího zasedání Shromáždění, neklesl-li počet jejich členů pod polovinu nominálního počtu členů.

V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění, které tvoří členové Společenství.
2. Do působnosti Shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů Výboru a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
 - d) rozhodnutí o zřízení dalších orgánů Společenství, určení jejich práv a povinností, volba a odvolávání členů těchto orgánů a rozhodování o výši jejich odměn v souvislosti s výkonem jejich funkce,
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a o správě Domu a Pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - f) schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů služeb na jednotlivé vlastníky.
3. Do působnosti Shromáždění patří rozhodnutí:
 - a) o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - a) o změně účelu užívání Domu nebo jednotky,
 - b) o změně podlahové plochy jednotky,
 - c) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - d) o změně podílu na společných částech,
 - e) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - f) o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VI odst. 13 písm. k) těchto stanov.
4. Do působnosti Shromáždění patří udělování předchozího souhlasu:
 - a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VI odst. 13 písmeno l) těchto stanov,
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- e) určení osoby (správce), která má zajišťovat některé činnosti správy Domu a Pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - f) rozhodovat o pravidlech pro užívání Domu a Pozemku, zejména o schválení domovního řádu a jeho změn, jejichž dodržování zajišťuje Výbor
 - g) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
5. Shromáždění se schází nejméně jednou v kalendářním roce. Svolává je Výbor.
 6. Výbor svolá Shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li tak do 60 dnů od doručení podnětu vlastníků jednotek, svolají tito vlastníci Shromáždění k jednání na náklad Společenství vlastníků sami. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu jednání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky dostatečný čas se s ním seznámit.
 7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům Společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na vývěsce Společenství v domě nejméně 15 dní přede dnem konání jednání Shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad jednání Shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 8. Jednání Shromáždění řídí předseda Výboru nebo pověřený člen Výboru; v případě svolání Shromáždění jiným svolavatelem řídí jednání Shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.
 9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
 10. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech; členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Pokud se i při opakovaném hlasování dosáhne rovnosti hlasů, hlasování se již dále neopakuje.
 11. Každý člen Společenství je oprávněn se účastnit Shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí Společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu jednání Shromáždění.
 12. Každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky Společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
 13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
 14. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla Shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost Shromáždění usnášet se, pro potřebu vyššího počtu hlasů, než byl k dispozici, či pro rovnost hlasů dle odstavce 10.
 15. Každý člen Společenství a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí Shromáždění nebo Výboru, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společenství. Toto právo zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.
 16. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.

Tři čtvrtiny nejsou zákonem vyžadované, mohlo by být minimálně 50% přítomných.

17. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů Společenství je zapotřebí k:

- a) změně stanov
- b) volbě členů statutárního orgánu Společenství,
- c) přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části při jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení čl. III. těchto stanov.

Nadpoloviční většina není zákonem vyžadovaná, mohlo by být minimálně 50% přítomných.

18. Shromáždění schvaluje nebo zamítá závazné směrnice navrhované Výborem ve věci podrobnější úpravy užívání společných prostor Domu členy Společenství, zachování pořádku v domě, včetně pokynů protipožárních a pro provoz technických zařízení v domě (domovní řád) a to dvoutřetinovou většinou členů přítomných na schůzi Shromáždění, nebo v případě hlasování mimo schůzi Shromáždění dvoutřetinovou většinou všech členů Společenství.

Dvoutřetinová většina není zákonem vyžadovaná, mohlo by být minimálně 50% přítomných.

19. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu Domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.**20. Shromáždění hlasuje, zejména v případě záležitostí vyžadujících prostou většinu, tzv. aklamací. Hlasuje se prostým zvednutím ruky bez přesného přepočítávání váhy hlasů. Předsedající následně vyhlásí výsledek hlasování. V případě nejasného výsledku dle tohoto způsobu sčítání, nebo pokud kterýkoliv z členů Společenství požaduje přepočítání dle přesných vah hlasů, se hlasování opakuje. Při opakovaném hlasování musí Předsedající zajistit sčítání hlasů dle přesných vah hlasů jednotlivých členů Společenství. Hlasování aklamací může být kdykoliv nahrazeno sčítáním přesných vah hlasů už před zahájením hlasování, pokud to některý z členů Společenství požaduje nebo pokud to Předsedající považuje za vhodné.****21. Z jednání Shromáždění se do 30 dnů od jejího ukončení vyhotovuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolávající. 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. Zápis podepisuje řídicí jednání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání Shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu Společenství. Každý člen Společenství má právo požádat o nahlédnutí do zápisů z jednání, a to v sídle Společenství.****22. Výbor může zorganizovat hlasování všech členů Společenství mimo zasedání Shromáždění písemnou formou. Návrh na takové hlasování musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou přístupné členům Společenství k seznámení, údaj o lhůtě, ve které se má člen Společenství vyjádřit a jakým způsobem. Lhůta pro vyjádření musí činit minimálně 15 dní od obdržení návrhu na takové hlasování členem Společenství. Návrh hlasování musí být doručen všem členům Společenství, přičemž za doručení se považuje vhození do poštovní schránky všech jednotek v domě nebo jiná forma doručení. Rozhodnutí písemného hlasování se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství. K platnosti hlasu je třeba písemné vyjádření člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, které je doručeno nebo předáno Výboru Společenství. Pokud se mění všem vlastníkům velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a Pozemku nebo se mění poměr výše příspěvků na správu Domu a Pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech Domu, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.**

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 a těchto stanov ve výlučné působnosti Shromáždění, anebo si je Shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem Společenství. Za svou činnost odpovídá Výbor Shromáždění. Za Společenství jedná navenek předseda spolu s dalším členem nebo místopředseda, nebo místopředseda spolu s dalším členem v době nepřítomnosti předsedy. Veškerá právní jednání jménem Společenství, musí být předem schváleny Výborem, ať už jednotlivě nebo obecně jako náplň jeho funkce.
3. Výbor je voleným orgánem, **má čtyři členy**, které volí a odvolává Shromáždění. Předsedu a místopředsedu volí Výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

Počet členů musí být explicitně stanoven podle obč. zákoníku. Výbor navrhuje výše shodná hlasovací kvóra pro volbu členů i změnu stanov => bude tedy možné upravovat stanovy podle počtu zvolených členů.

4. Návrh kandidáta Výboru předkládají členové Společenství se souhlasem kandidáta. Nenavrhnou-li členové kandidáta nejpozději před zahájením Shromáždění, na kterém se má konat volba tohoto člena Výboru, navrhne kandidáta Výbor.
5. Funkční období Výboru činí 5 let. Počíná dnem, kdy členové výboru zvolí ze svého středu předsedu a končí uplynutím pěti let od počátku funkčního období nebo odvoláním celého výboru Shromážděním. Člen Výboru může být zvolen opakovaně.
6. Funkce člena výboru vzniká zvolené osobě:
 - a) skončením funkčního období předchozího výboru,
 - b) doplňovací volbou během funkčního období výboru,
 - c) u zvoleného náhradníka dnem zániku funkce člena výboru, jehož má nahradit, během funkčního období výboru,
 - d) u kooptovaného člena dnem schválení kooptace Výborem.
7. Funkce člena výboru zaniká:
 - a) skončením funkčního období výboru, jehož je osoba členem,
 - b) odstoupením dle paragrafu IV, odstavce 8,
 - c) odvoláním člena výboru,
 - d) nepotvrzením kooptovaného člena ve funkci Shromážděním.
8. Člen Výboru může být před uplynutím funkčního období ze své funkce odvolán Shromážděním.
9. Předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda, Výboru organizuje, svolává a řídí činnost Výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby. Místopředseda svolává a řídí jednání Výboru, pokud tak neučiní z jakýchkoliv důvodů předseda Výboru. Na schůzích Výboru jsou projednávány aktivity Společenství od minulé schůze, připomínky členů a schvalovány návrhy dalších úkonů Společenství. Předseda nebo místopředseda svolávají schůzi Výboru i na přání jeho člena. Svolání se činí e-mailem nebo písemně alespoň dva pracovní dny předem.
10. Výbor rozhoduje veřejným hlasováním, každý člen Výboru má 1 hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů dle odstavce 3. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Výboru.
11. Z každého jednání Výboru musí být pořízen zápis, který vyhotoví předseda Výboru nebo jím pověřený člen do 30 dnů od jednání Výboru. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, seznam přítomných členů Výboru, přijatá usnesení, výsledky hlasování členů Výboru, případné námítky členů Výboru proti usnesení Výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování.
12. Členové Výboru jsou povinni jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů Společenství. Členové Výboru odpovídají za škodu, kterou způsobí Společenství nebo jeho jednotlivým členům porušením právní povinnosti při výkonu

své funkce. Odpovědnost člena Výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušným ustanovením občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen Výboru zprostití, prokáže-li, že škodu nezavinil, resp. jestliže nesouhlasil s rozhodnutím Výboru, z něhož vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v příslušném zápise z jednání Výboru.

13. Závazek k výkonu volené funkce ve Výboru je závazkem osobní povahy a člen Výboru se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, vyjma zmocnění jiného člena Výboru, aby za něj v jednotlivém případě hlasoval.
14. Členům Výboru může být poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené Shromážděním.
15. Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Domu a Pozemku a dalších činností Společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti Shromáždění; zajišťuje plnění usnesení Shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) uzavírá smlouvy 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 vlastníkům jednotek 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.
 - j) vydává závazné směrnice, které podléhají schválení Shromážděním ve smyslu čl. V odst. 18 těchto stanov,
 - k) rozhoduje o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části Domu či Pozemku, nepřevyšují-li **náklady částku 100. 000,- Kč**, Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek,
 - l) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitého majetku Společenství, nebo o jiném nakládání s nimi, pokud hodnota **nepřevyší částku 60. 000,- Kč** v jednotlivém případě.

Zákon částku nespécifikuje. V aktuálních stanovách máme částku 50 tisíc.

16. Výbor jako statutární orgán Společenství zejména:
 - a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními Shromáždění činí právní jednání za 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 vlastníkům jednotek,
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku Společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

VII. Jednání dalších osob za Společenství

1. Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude ve Společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) Společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, která je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1 tohoto článku, musí být schváleno Výborem.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 a 2 tohoto článku musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance

k jednání za Společenství.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

VIII. Vznik členství

1. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
2. Společenství členům sděluje informace podle zákona, stejně tak členové Společenství sdělují Společenství zákonem vyžadované informace.
3. Člen Společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem Společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči Společenství společného zástupce.
4. 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.
5. 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.
6. Výbor vede seznam členů Společenství, každého člena запиše neprodleně poté, kdy člen oznámí Společenství prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se Výbor dozví o jeho vlastnictví jednotky jinak. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, a místa trvalého pobytu i doručovací adresa a též váha hlasu při hlasování na Shromáždění. Společenství dále vede v seznamu členů i údaje o elektronické komunikaci (telefon, email a podobně); tyto údaje nemůže Společenství na členech vymáhat.

IX. Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen Společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen Společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů Společenství je dán zejména pravidly pro správu Domu a Pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen Společenství má právo zejména:
 - a) užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - b) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání Shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - d) volit a být volen do orgánů Společenství,
 - e) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí (dále jen „dlouhodobé zálohové platby“); tato část příspěvku na správu Domu a Pozemku se nevypořádává, ledaže Shromáždění rozhodne jinak,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání Shromáždění, do zápisu z jednání Shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit Společenství náklady, které tím Společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne Výbor, pokud Shromáždění nerozhodne jinak,
 - h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,

- i) požádat osobu oprávněnou za správu Domu o sdělení jména a adresy kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
 - j) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu Domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje; u této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
 - k) aby mu osoba odpovědná za správu Domu vyúčtovala včas zálohy, zpravidla nejpozději do 4 měsíců od skončení účetního období, nedoplatky či přeplatky záloh jsou splatné do 7 měsíců po skončení účetního období.
3. Člen společenství vlastníků jednotek se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení.
- a) Plná moc pro zastupování na Shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze Shromáždění.
 - b) V listině přítomných, která je přílohou zápisu ze Shromáždění, musí být vyznačeno, zda se člen zúčastňuje Shromáždění osobně nebo v zastoupení.
 - c) Pokud osoba sestavující listinu přítomných odmítne záznam určité osoby do listiny přítomných provést, uvede tuto skutečnost do listiny přítomných včetně důvodu odmítnutí.
4. Člen Společenství má povinnost zejména:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit v určených termínech stanovené zálohy na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a příspěvek dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku,
 - c) hradit náklady, které Společenství se správou Domu a Pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena Společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
 - d) hradit příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členům jejích orgánů, na vedení účetnictví a na ekonomickou a technickou správu, a na podobné náklady vlastní správní činnosti, které se rozvrhují na každou jednotku stejně,
 - e) řídit se pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů Společenství, zejména domovním řádem a provozními řády společných prostor, byly-li schváleny, a respektovat povinnosti hlásit údaje o ztracených či odcizených klíčích, čípech nebo dálkových ovladačích od společných částí, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do Domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - f) udržovat svoji jednotku i společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, tak, aby byl zachován dobrý vzhled Domu a nezávadný stav dle hygienických a jiných platných právních předpisů,
 - g) od okamžiku vzniku jeho členství se řídit stanovami Společenství a dalšími pravidly pro správu Domu a pro užívání společných částí a prostor Domu. Je povinen zajistit, aby tato pravidla dodržovaly i osoby, kterým umožní přístup do své jednotky či Domu,
 - h) zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů Společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem Společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, to vše v souladu s právními předpisy,
 - i) 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, pokud tak sám neučiní do 30 dnů od odeslání výzvy Společenství ke sjednání nápravy, je Společenství oprávněno tyto závady a poškození nechat na náklad tohoto člena odstranit; v případě havarijního stavu je Společenství oprávněno tyto závady a poškození nechat na náklad tohoto člena odstranit okamžitě
 - j) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - k) umožnit po předchozím vyzvání Společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - l) neprodleně upozornit Výbor Společenství na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí Domu nebo narušení práv či právem chráněných zájmů členů Společenství či Společenství jako celku a podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škody, a to jak vůči členům Společenství, tak vůči třetím osobám,
 - m) oznámit bez zbytečného odkladu Výboru datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období,

- n) oznámit Společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
 - o) nahlásit Výboru neprodleně změnu doručovací adresy, osoby užívající jednotku či jiných údajů vedených v evidenci Společenství u jednotlivých členů či jednotek,
 - p) předat Společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit Společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškožují nebo nemění společné části.
5. Na návrh osoby odpovědné za správu Domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho člena Společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím či znemožňujícím práva ostatních členů Společenství.
6. Za hrubé a závažné porušení povinností člena Společenství je považováno chování člena, kdy je v prodlení s:
- a) úhradami dlouhodobé zálohy na provoz, opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku a ostatních příspěvků podle těchto stanov a rozhodnutí Shromáždění, popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen "platby") a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby podle rozhodnutí Shromáždění,
 - b) jakoukoliv platbou, nebo i částí platby, pokud doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé platby či její části překročí dobu tří měsíců,
 - c) popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s platbami nebo částmi plateb. Za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení,
- a písemně nepožádal Společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou bytí jednotlivé platby a nečinil-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky jednotek, neboť tito musí nedostatek finančních prostředků Společenství hradit ze svých prostředků.
7. Vlastník jednotky má povinnost dodržovat pravidla pro užívání společných prostor, a to zejména:
- a) zákaz kouření, manipulace s otevřeným ohněm, s doutnajícími předměty,
 - b) řídit se předpisy o požární ochraně,
 - c) dodržování čistoty; pokud vlastník, nebo uživatel jednotky způsobí znečištění společných prostor, je povinen neprodleně zajistit odstranění těchto nečistot, nebo je sám uklidit.
 - d) dodržování nočního klidu v době od 22.00 hodin do 6.00 hodin,
 - e) poruchu, závadu či nečistotu ve společném prostoru nahlásit Výboru Společenství,
 - f) všeobecně si počínat tak, aby užíváním společného prostoru jedním členem Společenství nebylo k tíži práv jiného člena,
 - g) má-li být za účelem rekonstrukce či jiných stavebních úprav jednotky zabrán společný prostor Domu či Pozemku, je vlastník jednotky povinen tuto skutečnost písemně ohlásit Výboru Společenství alespoň s desetidenním předstihem; je-li k rekonstrukčním či stavebním pracím vyžadováno stavební povolení či ohlášení stavby podle jiného právního předpisu, poskytne vlastník jednotky Výboru kopii tohoto povolení nebo ohlášení,
 - h) zákaz ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu; to neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání; povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
8. Pokud člen Společenství přenechává bytovou jednotku k užívání jiné osobě nebo osobám, zajistí dodržování povinností, které nejsou ze zákona nebo stanovami určeny výhradně členovi Společenství, vyplývajících z těchto stanov. Za toto dodržování je pak odpovědný vlastník jednotky, tedy člen Společenství.
9. Informace určené vlastníkům jednotek jsou zveřejňovány na vývěsní desce v přízemí Domu a zároveň na internetových stránkách uvedených na vývěsní desce.
10. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí Domu a Pozemku nebo pokyny a pravidla Společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho Společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je Společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

11. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán Společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy Domu a Pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

X. Zánik členství ve Společenství

1. Členství ve Společenství zaniká

- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- úmrťm člena Společenství - fyzické osoby,
- zánikem člena Společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
- dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

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.

3. Zánikem členství nezanikají závazky, které člen vůči Společenství má, ani pohledávky, které má Společenství vůči členovi.

XI. Hospodaření Společenství, způsob nakládání s jeho majetkem, pravidla pro sestavení rozpočtu Společenství

- Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství zálohově na úhradu příspěvků na správu Domu a Pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy Společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků Společenství na bankovní účty Společenství.
- Rozpočtem Společenství se rozumí předpokládané náklady na správu Domu a Pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu Domu a Pozemku a záloh na služby. Rozpočet Společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
- Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně či těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
- Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých vlastníků jednotek a na jejich účet pronajímat společné části či prostory Domu a Pozemku, k čemuž mu tímto členové Společenství udělují zmocnění. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů Společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje Shromáždění Společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmu z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku.
- Výbor může činit právní úkony týkající se nabývání, zcizování, pronajímání či zatěžování majetku Společenství pouze do **hodnoty 100.000,- Kč v jednom kalendářním roce**, nad tuto hodnotu musí být úkony schváleny Shromážděním, pokud v usnesení Shromáždění není stanoveno jinak.

Zákon částku nespécifikuje a aktuální stanovy také ne.

- Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů, a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku.
- Jednotlivé náklady Společenství za veškeré služby spojené s užíváním jednotek jsou rozdělovány mezi členy Společenství podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech a prostorách Domu a Pozemku, nenařizuje-li platná právní norma výslovně jinak. Toto ustanovení se použije i pro budoucí služby, ať už definované budoucími zákony či rozhodnutím Shromáždění.

8. Řídi-li se rozdělování nákladů Společenství za služby spojené s užíváním jednotek dle zákona (odstavec 7), a pokud to zákon umožňuje, jsou tyto náklady rozděleny mezi členy tak, aby byla maximalizována spotřební složka vůči složce základní (nebo adekvátní termíny užitě v konkrétním zákoně).
9. Náklady Společenství související s výdaji na vlastní činnost Společenství, zejména náklady na kancelářský a provozní materiál a služby, vedení účetnictví, administrativu či na odměny volených orgánů, jsou rozdělovány mezi členy Společenství ve shodné výši na každou Jednotku.
10. Veškeré ostatní náklady Společenství související s provozem společných částí Domu a Pozemku, výdaje spojené se správou, údržbou a opravami Domu a Pozemku jsou rozdělovány mezi členy Společenství podle velikosti jejich spoluvlastnického podílu.
11. Členové Společenství jsou z právních úkonů týkajících se Domu anebo Pozemku oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech a prostorách Domu a Pozemku.
12. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost příspěvky na správu Domu a Pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

XII. ZAJIŠŤOVÁNÍ SPRÁVY DOMU A DALŠÍCH ČINNOSTÍ NA ZÁKLADĚ SMLOUVY SE SPRÁVCEM

1. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou Domu a Pozemku, včetně vedení účetnictví a komunikace s bankou, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem musí obsahovat:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat Výboru a následně Shromáždění ke schválení návrhy výše záloh na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a nákladů na správu domu a pozemku a výše, návrhy na rozúčtování nákladů na služby a na správu domu a Pozemku a další návrhy, které podle zákona a těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Domu a Pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud bude správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně Výboru a následně Shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků, o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat Výboru a následně Shromáždění zprávu o své činnosti a předat Výboru nebo pověřenému vlastníkovvi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g) další náležitosti stanovené Shromážděním nebo Výborem,
 - h) pravidla pro nakládání s peněžními prostředky na bankovním účtu společenství.
3. Výběr správce a zásadní ustanovení smlouvy se správcem nebo jejich změny schvaluje Shromáždění vlastníků jednotek. Smlouvu se správcem uzavírá Výbor Společenství.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle článku XII. odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z příslušných právních předpisů a z těchto stanov.

XIII. ZÁVEREČNÁ USTANOVENÍ

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR.
2. Je-li evidovaná adresa člena Společenství totožná s adresou Domu, pro který Společenství vzniklo, a má-li člen

Společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky.

3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem Společenství opatřena jeho podpisem popřípadě zaslána elektronicky z kontaktu již evidovaného v seznamu členů.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem Společenství opatřena jeho podpisem.
5. Rozhodne-li tak Společenství, je člen Společenství povinen uhradit Společenství náklady na poštovné.
6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy Společenství.
7. Toto znění stanov bylo schváleno Shromážděním vlastníků konaným dne 20. 4. 2016.

V Praze dne .

-

Ing. Jaroslav Černý

Předseda Výboru

Radovan Khol

Místopředseda Výboru