

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Společenství pro dům - Nad Opatovem 2026, 2027, 2028, 2029, 2030

se sídlem: Nad Opatovem 2026/1, 149 00 Praha 4

Stanovy přijaty na shromáždění vlastníků 22. září 2004
(konečné znění přiložené k zápisu do OR)

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Část první VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb. a zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zák. č. 320/2002 Sb. a zákona č. 437/2003.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen „člen společenství“).
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II Název a sídlo společenství

Společenství vlastníků jednotek pro dům **čp.: 2026, 2027, 2028, 2029, 2030**, zapsaný v katastru nemovitostí na **listu vlastnictví číslo 1948**, ulice **Nad Opatovem**, katastrální území **728225 Chodov**, obec **554782 Praha** (dále jen „společenství“)

přijalo název:

Společenství pro dům - Nad Opatovem 2026, 2027, 2028, 2029, 2030

má sídlo: **Nad Opatovem 2026/1, 149 00 Praha 4**

Část druhá PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí zajišťování :
 - a) provozu domu a pozemku;
 - b) údržby a oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu;
 - c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů;
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodů odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, a elektrických sdělovacích zařízení a dalších technických zařízení podle vybavení domu;
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu;
 - f) prohlídek a čištění komínů;
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství;
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o :
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové

- společenství zajišťují u dodavatele přímo;
- b) pojištění domu;
 - c) nájmu společných částí domu;
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství;
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku :
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku IV, případně dalších, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány;
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány;
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství;
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky;
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy;
 - f) vedení seznamu členů společenství.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména :
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím;
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství;
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování .
6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména :
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství;
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek;
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem členů společenství dle těchto stanov změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby.

Čl. V Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje :
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb, včetně jejich evidence;
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech;
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.

3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

Část třetí ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) Shromáždění;
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“) nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen „pověřený vlastník“), pokud není volen výbor;
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí po uplynutí funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. 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.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
11. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 5 členů, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.
12. Členům voleného orgánu společenství se poskytuje odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
13. Členům voleného orgánu společenství budou proplaceny prokazatelné náklady, které jim vznikly v souvislosti s výkonem funkce (např. cestovní náklady, telekomunikační náklady apod.).

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů;
 - b) schválení nebo změně stanov;
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěrů poskytnutého na náklady spojené se správou domu;
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu;
 - e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle článku V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV, případně dalších, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány;
 - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku;
 - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu;
 - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo vlastníka;
 - j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem;
 - k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě;
 - l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka;
 - m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství a o způsobu úhrady případné ztráty;
 - n) pravidlech pro užívání společných částí domu;
 - o) schvalování rozpočtu společenství;
 - p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
6. Neplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
7. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Písemným vyrozuměním může být i oznámení vyvěšením pozvánky ve volně přístupné části společných prostor každé sekce objektu, např. domovní vývěsce.
8. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
12. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud.
13. Třípětinové většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) schválení nebo změně stanov;
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů;

- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písmene c);
 - Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky;
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství;
 - f) podstatných změnách týkajících se společných částí domu.
14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
 15. Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
 16. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
 17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
 18. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
 19. Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru, nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. Výbor je alespoň pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním společenství jako celku, 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 závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
10. 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 smlouvy;
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství. Činí opatření k zajištění úhrady dluhů a úroků z prodlení vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování. Opatřeními se rozumí např. upomínka, zveřejnění dlužníka, pokus o smír a žaloba. Tato opatření nenahrazují ani neomezují možnost okamžitého čerpání dlužné částky z překlenovacího rezervního fondu (viz čl.XVI, odst.5, písm. a);
 - d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku;
 - e) vydává domovní řád;
 - f) rozhoduje o postupu vůči vlastníku (vlastníkům) jednotky, který závažným způsobem porušuje zásady dobrého soužití v domě nebo poškozuje společný majetek.

Čl. IX Pověřený vlastník

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

Čl. X Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami;
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění;
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
 - d) podává výboru nebo pověřenému vlastníkovu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření, včetně termínů pro jejich odstranění;
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise /čl. VI odst 1 písm.c)/. Ve společenství s počtem členů nižším než 10, může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. XI Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění 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 úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovu.

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Část čtvrtá

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství;
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Seznam členů včetně kontaktních adres a telefonů je veden a aktualizován výborem v knize členů společenství. 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.
5. Statutární orgán umožní každému, kdo prokáže právní zájem, nahlédnout do evidence.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, 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.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami;
 - b) účastnit se shromáždění osobně nebo v písemně zmocněném zastoupení. V případě neúčasti ani v zastoupení je povinen uhradit náklady spojené se zmařeným shromážděním, popřípadě vzniklé škody;
 - c) určit i aktualizovat kontaktní adresu pro veškerý písemný styk a určit i aktualizovat telefonický kontakt pro případ havárie. Při absenci či neplatnosti uvedených spojení přebírá veškerou z toho plynoucí odpovědnost;
 - d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, včetně záloh a příspěvků na opravy, rekonstrukce a

- modernizace domu, a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, hradit další příspěvky a zálohy, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány, a to na účet společenství;
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to na účet společenství;
 - f) neuhradí-li vlastník nebo nájemce jednotky platby včas, je povinen dále uhradit úrok, resp. poplatek z prodlení, ve výši stanovené zvláštním předpisem (nařízení vlády č.142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníka, v platném znění a § 517 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění). To jej nezbujuje povinnosti případné náhrady škody;
 - g) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, domovním řádem, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
 - h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
 - 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;
 - j) umožnit a strpět instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla, vody, a ostatních médií v jednotce a odečet naměřených hodnot;
 - k) umožnit po předchozím vyzvání (za rovnocenné dle naléhavosti se rozumí: vyvěšení výzvy ve veřejně přístupných společných prostorech alespoň 3 dny předem, písemná výzva doručená osobně nebo poštou, telefonická výzva) přístup do jednotky osobám pověřeným společenstvím kontrolou, provádějícím opravy a úpravy související s opravami ostatních jednotek a domu jako celku a osobám provádějícím odečty stavu spotřeby médií. V případě neumožnění uvedených činností v určeném termínu nese člen veškeré s tím spojené náklady, od realizace v náhradním termínu až po soudní vynucení příslušné činnosti;
 - l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII, odst. 4 a pro potřeby správy domu;
 - m) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, nájemce nebo podnájemce, cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do sedmi dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
 - n) předat výboru nebo pověřenému vlastníku ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby;
 - o) udržovat byt v takovém stavu, aby nebyla snížena nebo dokonce ohrožena kvalita bydlení v okolních bytech.

Čl. XV

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

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu 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.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně ujednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy,

- kteře podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
 4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
 5. Společenství vytváří zvláštní účelově vázané fondy:
 - a) překlenovací rezervní fond vkladu vlastníka jednotky v alikvótní výši trojnásobku měsíční platby dle čl.XIV, odst.2, písm. d) a e) příslušné jednotky. Tento fond je vytvořen a může být použit výborem společenství pouze na úhradu nedoplatků a dluhů příslušné jednotky do výše jejího vkladu. Pro způsob vytvoření rezervního fondu a aktualizaci budou zpracována zvláštní pravidla, která budou předložena ke schválení shromáždění vlastníků;
 - b) fond dlouhodobé zálohy určený pro opravy a rekonstrukce. O použití a výši fondu, resp. měsíčního příspěvku, rozhoduje shromáždění vlastníků.
 6. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
 7. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVII

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popř. další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, /čl. VII odst. 3 písm. f) a g)/.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování /čl. VII odst. 3 písm. h)/. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.