

## STANOVY

### Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I- Podkovářská č.p. 933

#### 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., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., [zákon č. 171/2005 Sb.](#), [zákon č. 179/2005 Sb.](#), [č. 296/2007 Sb.](#) a [zákon č. 227/2009 Sb.](#)

(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

(1) Název společenství jsou slova : **Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I- Podkovářská č.p. 933.**

(2) Sídlo společenství je: Praha 9 19000, Podkovářská 933/1

#### ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

##### Čl. III Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování

- provozu domu a pozemků s domem souvisejících;
- údržby a oprav, [rekonstrukce a modernizace](#) společných částí domu a [pozemků s domem-souvisejících](#),
- protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- prohlídek a čištění komínů,
- administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

- správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- 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

- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- pojištění domu,
- nájmu společných částí domu,
- 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:

- 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 čl. IV,
- vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojené 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

- vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- 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,
- 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

- včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

##### Čl. IV Podstatné ~~Z~~ změny společných částí domu

~~Pokud zákon nestanoví jinak, s~~Společenství dále zajišťuje ~~se souhlasem všech členů společenství~~ změny stavby (~~zejména~~ nástavby, přístavby, ~~stavební úpravy~~, rekonstrukce a modernizace ~~společných částí domu~~) a změny v užívání stavby.

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

~~(+)~~ V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě

113 některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

- 114  
115 (2) Smlouva se správcem obsahuje  
116 a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;  
117 b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu  
118 služeb včetně jejich evidence;  
119 c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství  
120 příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;  
121 d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o  
122 stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných  
123 skutečnostech;  
124 e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo  
125 pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti;  
126 f) další náležitosti stanovené shromážděním.  
127  
128 (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.  
129  
130 (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena vylučná rozhodovací působnost orgánů  
131 společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.  
132

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. VI Společná ustanovení

- 133  
134  
135  
136  
137  
138  
139  
140  
141 (1) Orgány společenství jsou:  
142  
143 a) shromáždění,  
144 b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"),  
145 pokud není volen výbor,  
146 c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.  
147  
148 (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo  
149 jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je  
150 zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství. Fyzická osoba může být členem orgánu společenství pouze,  
151 je-li ke dni volby starší 18 let a má plnou způsobilost k právním úkonům.  
152  
153 (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel  
154 (manželka) je členem jiného voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné  
155 s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.  
156  
157 (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství  
158 se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, to se však netýká jednání za právnickou osobou.  
159  
160 (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím  
161 funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem  
162 členství ve společenství.  
163  
164 (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.  
165  
166 (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.  
167  
168 (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí  
169 písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi  
170 projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své

- 171 odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi  
172 shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.  
173  
174 (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených  
175 členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před  
176 uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o  
177 náhradnících členů volených orgánů se nepoužije také u pověřeného vlastníka.  
178  
179 (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že  
180 bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.  
181  
182 (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen  
183 společenství, jehož spoluvlastníky podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové  
184 společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu,  
185 že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.  
186  
187

## Čl. VII Shromáždění

- 188  
189  
190  
191  
192 (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.  
193  
194 (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo  
195 revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.  
196  
197 (3) Do vylučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o  
198 a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,  
199 b) schválení nebo změně stanov,  
200 c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění  
201 pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,  
202 d) změně účelu užívání stavby a; změně stavby, pokud zákon nestanoví jinak, jakož i o podstatných změnách týkajících se  
203 společných částí domu,  
204 e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření  
205 společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá  
206 zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,  
207 f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na  
208 činnosti uvedené v čl. IV,  
209 g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo  
210 pověřenému vlastníkovi;  
211 g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem  
212 nebo rozhodnutím cenového orgánu,  
213 i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o  
214 vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka;  
215 j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem;  
216 h) nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle  
217 zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob,  
218 ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací  
219 cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 80 tisíc Kč v jednotlivém případě,  
220 i) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,  
221 j) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,  
222 k) pravidlech pro užívání společných částí domu, přijímání vnitřních předpisů společenství, zejména domovního řádu,  
223 o pravidlech způsobu užívání společných částí domu v mezích případných předpisů shromáždění rozhoduje výbor,  
224 le) schvalování rozpočtu společenství,  
225 mp) dalších záležitostí společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí  
226 vyhradí.  
227  
228 (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo

229 pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro  
230 jednání shromáždění.  
231  
232 (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů  
233 společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.  
234  
235 (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávnění  
236 shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.  
237  
238 (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se ~~zasle doručí~~ všem členům společenství, a současně vyvěsí v  
239 domě na domovní vývěsce společenství či na internetových stránkách společenství.  
240  
241 (8) Písemná pozvánka musí být ~~zaslána či předána doručena~~ a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání  
242 shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v  
243 pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou  
244 tyto podklady k pozvánce připojeny.  
245  
246 (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník;  
247 v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění  
248 člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.  
249  
250 (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je  
251 zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.  
252  
253 (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové  
254 společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.  
255  
256 (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena  
257 společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo  
258 je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.  
259  
260 (13) Třičtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o  
261  
262 a) schválení nebo změně stanov,  
263 b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,  
264 c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),  
265 d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,  
266 e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.  
267  
268 (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a, o změně stavby, ~~jakož i o podstatných změnách týkajících se~~  
269 ~~společných částí domu~~ je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, ~~pokud zákon neurčuje jinak. Jde – li o stavební~~  
270 ~~úpravy, spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu podle § 11 odst. 5 věta druhá zákona č.~~  
271 ~~72/1994 Sb. o vlastnictví bytů v platném znění, je třeba tří čtvrtin všech hlasů vlastníků jednotek.~~  
272  
273 (15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů  
274 společenství.  
275  
276 (16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů  
277 společenství.  
278  
279 (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje  
280 prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a  
281 výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné  
282 podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.  
283  
284 (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být  
285 uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.  
286  
287 (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

288  
289  
290  
291  
292  
293  
294  
295  
296  
297  
298  
299  
300  
301  
302  
303  
304  
305  
306  
307  
308  
309  
310  
311  
312  
313  
314  
315  
316  
317  
318  
319  
320  
321  
322  
323  
324  
325  
326  
327  
328  
329  
330  
331  
332  
333  
334  
335  
336  
337  
338  
339  
340  
341  
342  
343  
344  
345

## 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 vylučné 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 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 tříčlenný. 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. Požadá-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) rozhoduje a zajišťuje všechny záležitosti společenství ve věcech správy domu (včetně oprav společných částí domu) a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které rozhoduje jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti –společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, ve které je také obsažena zpráva 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 písemnosti společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a termín a způsob jejich placení,

h) rozhoduje (s přihlédnutím k předpokládané spotřebě) o výši záloh na úhradu za služby a o termínu a způsobu jejich placení,

i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

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

k) o pravidlech užívání společných částí domu a o povinnostech z toho plynoucích pro vlastníky jednotek v mezích případných usnesení shromáždění (včetně Domovního řádu).

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

346 b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná  
347 právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,  
348 c) jménem společnosti důsledně a systematicky eviduje a vymáhá plnění všech povinností uložených členům společnosti,  
349 přičemž zodpovědně využívá všech právních možností a nástrojů, zajišťuje bezpečnost a pořádek ve společných částech  
350 domu, bezpečný provoz jednotek, klade zvláštní důraz na bezpečnost osob a majetku, požární bezpečnost, dodržování  
351 pravidel hygieny, včetně odpovídající hladiny hluku, předcházení škodám a uplatňování náhrad případně vzniklých škod,  
352 při přípravě rozpočtu je výbor povinen přihlížet i k možným nákladům s tím souvisejícím a vytvářet potřebné rezervy.  
353 d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společnosti vedenému příslušným soudem určeným  
354 zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku, případně ke katastrálnímu či stavebnímu úřadu.  
355  
356

## Čl. IX Pověření vlastníků

360 (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společnosti.  
361  
362 (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.  
363  
364 (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.  
365  
366 (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a  
367 těchto stanov výboru. Pověřeného vlastníka se netýkají ustanovení o kolektivním rozhodování výboru a o vztazích jeho  
368 členů.  
369  
370 (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.  
371  
372 (6) Pověřený vlastník, který je právnickou osobou, se při výkonu své funkce může při některých úkonech (zpravidla při  
373 výkonu běžné činnosti pověřeného vlastníka) zastoupit na základě plné moci jinou osobou, zpravidla společníkem či členem  
374 této právnické osoby). Pověřený vlastník, který je právnickou osobou, může také jednat prostřednictvím svým  
375 pověřeným/pověřených zaměstnanců.  
376  
377

## Čl. X Kontrolní komise, revizor

381 (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat  
382 stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn  
383 nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace  
384 pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech  
385 společnosti.  
386  
387 (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů  
388 volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.  
389  
390 (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména  
391  
392 a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,  
393 b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,  
394 c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,  
395 d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na  
396 opatření včetně termínů na jejich odstranění,  
397 e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.  
398  
399  
400 (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve  
401 společnosti s počtem členů nižším než 10 může shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí  
402 revizor, který -Revizor má působnost kontrolní komise.  
403

## Čl. XI Jednání dalších osob za společnosti

404  
405  
406  
407  
408  
409 (1) Společnosti shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společnost vykonávat zaměstnanec  
410 (zaměstnanec) společnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.  
411  
412 (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společnost v rámci  
413 praeo-něprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.  
414  
415 (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společnost.  
416  
417 (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část je v kompetenci výboru. může shromáždění může svým usnesením  
418 svěřit rozhodnout o tom, že tuto věc odnímá -výboru nebo pověřenému vlastníkovi a vždy ji bude rozhodovat samo, nebo  
419 může svým usnesením omezit volnost výboru nebo pověřeného vlastníka v rozhodování.  
420  
421  
422

## Čl. XII Zvláštní způsob rozhodování ve společnosti

423  
424  
425 (1) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společnosti stanovené většiny hlasů  
426 všech vlastníků jednotek (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společnosti také  
427 mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas  
428 vydáván, datum a podpisy členů společnosti.  
429  
430

## ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

### Čl. XIII Vznik členství

431  
432  
433  
434  
435  
436  
437 (1) Členy společnosti se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který  
438 společnost vzniklo. Jejich členství vzniká  
439  
440 a) dnem vzniku společnosti v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku  
441 společnosti,  
442 b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společnosti.  
443  
444 (2) Společnými členy společnosti jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění  
445 manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně.  
446  
447 (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění  
448 hlasovat jako jeden vlastník - člen společnosti s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech  
449 domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.  
450  
451 (4) Seznam členů společnosti, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společnosti, tvoří přílohu těchto stanov. Členy  
452 společnosti, jejichž členství vznikne za trvání společnosti, zapíše společnost do seznamu členů společnosti neprodleně  
453 poté, kdy člen společnosti oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společnosti musí být u  
454 každého člena společnosti uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při  
455 hlasování na shromáždění.  
456  
457  
458  
459

### Čl. XIV Práva a povinnosti člena společnosti

460  
461 (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o  
462 vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo  
463 a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito  
464 stanovami,  
465 b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,  
466 c) volit a být volen do orgánů společenství,  
467 d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich  
468 činnosti,  
469 e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,  
470 f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných  
471 společenstvem a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou  
472 domu a pozemku a s dotávkou služeb spojených s užíváním jednotky, podrobnosti o pravidlech nahlížení stanoví výbor,  
473 pokud o nich nerozhodne shromáždění;  
474  
475 (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o  
476 vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost  
477  
478 a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito  
479 stanovami,  
480 b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady  
481 na vymáhání těchto plateb,  
482 c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky –vyplyvající z vyúčtování, v případě prodlení s jejich  
483 úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb,  
484 d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce  
485 nebo správce technických zařízení a také rozhodnutími orgánů společenství k tomu příslušných podle stanov (shromáždění i  
486 výboru), včetně domovního řádu, bude – li přijat,  
487 e) vlastník je povinen dodržovat při užívání jednotky i společných částí domu všechny právní předpisy, včetně předpisů  
488 požární ochrany a hygienických předpisů (včetně protihlukových limitů), v opačném případě bere na vědomí, že proti němu  
489 bude zahájeno příslušné správní řízení a vymáhány případné škody,  
490 fe) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět  
491 tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o  
492 vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené  
493 se všemi vlastníky jednotek v domě, pokud tyto stanovy neurčují jinak,  
494 gf) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám  
495 nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně uhradit bez odkladu škodu, která z tohoto důvodu vznikne a bude mu  
496 vyúčtována výborem,  
497 hg) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,  
498 h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních  
499 jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník  
500 alespoň 3 dny předem, pokud však přesto nebude vstup řádně umožněn, odpovídá vlastník jednotky plně za škodu, která tím  
501 společenství vznikne a bere na vědomí, že mu škoda bude vyúčtována a v případě neuhrazení po vymáhání včetně všech  
502 souvisejících nákladů,  
503 ji) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 – ti dnů ode dne doručení listiny dokládající zápis jeho  
504 vlastnictví do katastru nemovitostí, –výboru nebo pověřenému vlastníkovému vlastnictví vlastníci spolu s údaji  
505 potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu, a to písemně  
506 doporučeným dopisem, zasláným na adresu společenství uvedenou v rejstříku společenství,  
507 kj) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména počet a  
508 změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb  
509 nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, kteří jeho jednotku  
510 užívají, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, konkrétní údaje, způsob a dobu jejich oznámení stanoví  
511 svým rozhodnutím výbor,  
512  
513 lk) předat výboru nebo pověřenému vlastníkoví ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a  
514 to včetně změn stavby prováděné pouze na ohlášení, vždy ještě před jejím provedením.  
515  
516  
517

## Čl. XV

518  
519  
520  
521  
522  
523  
524  
525  
526  
527  
528  
529  
530  
531  
532  
533  
534  
535  
536  
537  
538  
539  
540  
541  
542  
543  
544  
545  
546  
547  
548  
549  
550  
551  
552  
553  
554  
555  
556  
557  
558  
559  
560  
561  
562  
563  
564  
565  
566  
567  
568  
569  
570  
571  
572  
573  
574

## 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 hospodář 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 dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. ~~Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.~~

(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. ~~To se netýká hospodaření s finančními prostředky a movitými věcmi, pokud usnesení shromáždění nestanoví jinak.~~

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají začasné plnění těchto úkolů.

~~(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.~~

~~(6) 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, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)] – ~~nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.~~

575  
576 (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok,  
577 nejpozději do ~~4-6~~ kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3  
578 písm. h)]. Nedoplatek ~~nebo přeplatek~~ vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího  
579 období. Přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 9 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.  
580  
581 (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění ~~v rámci společn~~  
582 ~~se zprávy o~~ hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto  
583 finančních prostředků se převádí do následujícího roku.  
584