

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., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 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) Názvem 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
 - a) provozu domu a pozemků a pozemků s domem souvisejících,
 - b) údržby a oprav rekonstrukce a modernizace společných částí domu a pozemků s domem souvisejících,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) 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,
 - 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 domu,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

Komentář [J.O.1]: Upřesnění textu

Komentář [J.O.2]: Upřesnění a doplnění textu

- 56 i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se
57 správou domu.
58
- 59 (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o
60 a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové
61 společenství zajišťují u dodavatele přímo,
62 b) pojištění domu,
63 c) nájmu společných částí domu,
64 d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
65
- 66 (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z
67 porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
68
- 69 (4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti
70 spojené se správou domu a pozemku:
71 a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou
72 domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na
73 činnosti uvedené v čl. IV,
74 b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
75 c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
76 d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
77 e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
78 f) vedení seznamu členů společenství.
79
- 80 (5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s
81 užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody,
82 elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem
83 televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména
84 a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
85 b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno
86 zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na
87 jednotlivé členy společenství,
88 c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
89
- 90 (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení,
91 která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím
92 souvisejících smluv.
93
- 94 (7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména
95 a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem
96 společenství,
97 b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
98 c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních
99 předpisů.
100

Čl. IV

Změny společných částí domu

104 Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není
105 dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se
106 nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje
107 společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
108

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

112

V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

~~Smlouva se správcem obsahuje vymezení činností, které bude správce vykonávat, určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, 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, 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, další náležitosti stanovené shromážděním.~~

~~Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.~~

~~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 nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena 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. ~~to se však netýká jednání za právnickou osobu.~~
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství. ~~Pokud nejsou po uplynutí funkčního období zvoleni noví členové, prodlužuje se funkční období původně zvolených členů do doby řádného zvolení nových členů, pokud projeví původní členové souhlas s vykonáváním funkce v tomto dočasném období.~~

Komentář [J.O.3]: V praxi o všech nákladech, jejich uhrazení a uzavírání smluv rozhoduje vždy výbor. Proto navrhuje tyto ustanovení ze stanov vypustit jako nepotřebná.

Povinnosti správcovské firmy jsou definovány ve smlouvě mezi SVJ a PPM.

Komentář [J.O.4]: Upřesnění textu

Komentář [J.O.5]: Praxe ukazuje, že účast na shromáždění vlastníků je velmi nízká a nezajistí usnášenschnost a tedy i schopnost zvolit výbor. Navrhujeme proto tuto úpravu, protože je vhodnější prodloužit taktó mandát stávajícímu výboru než ponechat společenství bez výboru a tedy i možnosti rozhodovat o potřebných provozních věcech a úhradách nákladů.

- 167
168 (6) Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně.
169
170 (7) Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
171
172 (8) Člen voleného orgánu společnosti může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí
173 písemně oznámit orgánu společnosti, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své
174 schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník
175 musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím
176 po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
177
178 (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společnosti v počtu rovnajícím se nejvýše počtu
179 zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce
180 skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4
181 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije také u pověřeného vlastníka.
182
183 (10) Orgány společnosti hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnest,
184 že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro
185 tajné hlasování.
186
187 (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společnosti nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci
188 člen společnosti, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak
189 členové společnosti, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své
190 funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII Shromáždění

- 192
193 (1) Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří členové společnosti.
194
195 (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise
196 nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
197
198 (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
199
200 a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
201 b) schválení nebo změně stanov,
202 c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společnosti, který je jejím
203 vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou
204 domu,
205 d) změně účelu užívání stavby ~~a, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a~~
206 ~~opravách společných částí domupokud zákon nestanoví jinak,~~
207 e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření
208 společnosti a správě domu; ~~pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle~~
209 ~~čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,~~
210 f) vyšší příspěvků členů společnosti na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších
211 příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
212 ~~g) vyšší záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno~~
213 ~~výboru nebo pověřenému vlastníkovi,~~
214 ~~h)g) způsobů rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společnosti, není-li stanoveno zvláštním právním~~
215 ~~předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,~~
216 ~~h) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti~~
217 ~~společnosti podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody,~~
218 ~~darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné~~
219 ~~majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením~~
220 ~~shromáždění, jinak částka vyšší než 50-80 tisíc Kč v jednotlivém případě,~~
221 ~~jj) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,~~
222 ~~k)j) rozdělení případného zisku z hospodaření společnosti,~~
223

Komentář [J.O.6]: Navrhujeme tuto úpravu jako vhodnější.

Komentář [J.O.7]: Upřesnění textu a rozšíření pravomocí výboru potřebných pro provozní zajištění domu.

Komentář [J.O.8]: Úprava v návaznosti na předchozí úpravy ustanovení o povinnostech správce domu

Komentář [J.O.9]: Rozšíření pravomocí výboru o stanovení výše záloh na úhradu za služby

Komentář [J.O.10]: Rozšíření pravomocí výboru pro potřeby správy domu

Komentář [J.O.11]: Navrhované zvýšení limitu

- 224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
- l)k) přijímání vnitřních předpisů společenství, zejména domovního řádu, o pravidlech způsobu užívání společných částí domu v mezích případných předpisů shromáždění rozhoduje výborpravidlech pro užívání společných částí domu.
- m)l) schvalování rozpočtu společenství,
m)m) 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) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí zašle všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství nebo na internetových stránkách společenství.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena-zaslána či předána a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Jednání shromáždění 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. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
- schválení nebo změně stanov,
 - změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
 - způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny 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.

Komentář [J.O.12]: Úprava pravomocí shromáždění a výboru jehož potřeby plyne z dosavadní praxe

Komentář [J.O.13]: Upřesňující úprava textu

Komentář [J.O.14]: Upřesňující úprava textu

281
282
283
284
285
286
287
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

(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. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí 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 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. 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) 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 jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

Komentář [J.O.15]: Upřesnění textu

- 337 f) zajišťuje řádné vedení písemností společnosti,
338 g) sděluje jednotlivým členům společnosti podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené
339 se správou domu a pozemku termín a způsob jejich placení a výši záloh na úhradu za služby,
340 h) rozhoduje (s přihlednutím k předpokládané spotřebě) o výši zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za
341 služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků o termínu a způsobu jejich placení,
342 h) i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
343 j) zajišťuje včasné plnění závazků společnosti vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči
344 třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společnosti,
345 i) k) o pravidlech užívání společných částí domu a o povinnostech z toho plynoucích pro vlastníky jednotek
346 v mezích případných usnesení shromáždění (včetně Domovního řádu).

Komentář [J.O.16]: Upřesnění textu

- (10) Výbor jako statutární orgán společnosti zejména
- v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společnosti navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 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,
 - jménem společnosti vymáhá plnění povinností uložených členům společnosti,
 - plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společnosti vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX Pověřený vlastník

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

Čl. X Kontrolní komise, revizor

- Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společnosti.
- 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.
- Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

- 394 (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)].
395 ~~Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může s~~Shromáždění ~~může~~ rozhodnout, že se namísto kontrolní
396 komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Komentář [J.O.17]: Upřesnění textu

397 398 Čl. XI 399 Jednání dalších osob za společenství

- 400 (1) ~~Shromáždění Společenství~~ může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec
401 (zaměstnanec) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení
402 práce.

Komentář [J.O.18]: Upřesnění textu

403
404
405 ~~(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v~~
406 ~~rámeči pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.~~

- 407
408 ~~(3)~~
409 ~~(4)(2)~~ Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za
společenství.

Komentář [J.O.19]: Odstranění
nadbytečného textu

410
411 ~~(5)(3)~~ Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část je v kompetenci výboru. ~~může s~~Shromáždění ~~může~~ svým
412 usnesením ~~omezit volnost výboru nebo pověřeného vlastníka v rozhodování, svěřit výboru nebo pověřenému~~
413 ~~vlastníkovi.~~

Komentář [J.O.20]: Potřebné rozšíření
pravomocí výboru

414 415 Čl. XII 416 Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

417
418 V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas ~~stanovené většiny hlasů všech vlastníků jednotek všech~~
419 ~~členů společenství~~ (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo
420 schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas
421 vydáván, datum a podpisy členů společenství.

Komentář [J.O.21]: Úprava textu
stanov zajišťují možnost distančního
hlasování vlastníků mimo shromáždění.

422 423 ČÁST ČTVRTÁ 424 ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

425 426 Čl. XIII 427 Vznik členství

- 428
429 (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který
430 společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
431 a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem
432 vzniku společenství,
433 b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni
434 vzniku společenství.
435
436 (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění
437 manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
438
439 (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi
440 shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu
441 na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
442
443 (4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy
444 společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství
445 neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů
446 společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého
447 pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.
448
449

450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507

Čl. XIV Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené 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. podrobnosti o pravidlech nahlížení stanoví výbor, pokud o nich nerozhodne shromáždění.
- (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) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb.
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, v případě prodlení s jejich úhradou hradit také všechny náklady na vymáhání těchto plateb.
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a také rozhodnutími orgánů společenství k tomu příslušných podle stanov (shromáždění i výboru), včetně domovního řádu, bude – li přijat.
 - e) vlastník je povinen dodržovat při užívání jednotky i společných částí domu všechny právní předpisy, včetně předpisů požární ochrany a hygienických předpisů (včetně protihlukových limitů), v opačném případě bere na vědomí, že proti němu bude zahájeno příslušné správní řízení a vymáhány případné škody.
 - e) f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, pokud tyto stanovy neurčí jinak.
 - f) g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně uhradit bez odkladu škodu, která z tohoto důvodu vznikne a bude mu vyúčtována výborem.
 - g) h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem, pokud však přesto nebude vstup řádně umožněn, odpovídá vlastník jednotky plně za škodu, která tím společenství vznikne a bere na vědomí, že mu škoda bude vyúčtována a v případě neuhrazení vymáhána včetně všech souvisejících nákladů.
 - i) j) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 – ti dnů ode dne doručení listiny dokládající zápis jeho vlastnictví do katastru nemovitostí, 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,
 - j) k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) l) předat výboru nebo pověřenému vlastníku ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, a to včetně změn stavby prováděné pouze na ohlášení, vždy ještě před jejím provedením.

Komentář [J.O.22]: Potřebné upřesnění textu plynoucí z provozních možností

Komentář [J.O.23]: Rozšíření povinností vlastníků v případě, že neplní včas své závazky

Komentář [J.O.24]: Rozšíření povinností vlastníků v případě, že neplní včas své závazky

Komentář [J.O.25]: Rozšíření povinností vlastníků

Komentář [J.O.26]: Konstatování zákonného stavu, který není vždy vlastníky dodržován.

Komentář [J.O.27]: Doplnění textu

Komentář [J.O.28]: Upřesnění textu

Komentář [J.O.29]: Doplnění a upřesnění povinností vlastníků potřebné k zajištění správy domu

Komentář [J.O.30]: Upřesnění povinností vlastníka

Komentář [J.O.31]: Upřesnění povinností vlastníka

508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
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

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 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 za včasné plnění těchto úkolů.

Komentář [J.O.32]: Upřesnění textu stanov potřebné k zajištění provozní správy domu

~~(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)–~~

~~(7)(5) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.~~

Komentář [J.O.33]: Odstranění nadbytečného textu

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

564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575

společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], ~~nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.~~

- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do ~~4-6~~ 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 7 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 v rámci zprávou-zprávou~~ o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Komentář [J.O.34]: Společenství nepoužívá účet správce a výbor to do budoucna nedoporučuje. Proto navrhujeme odstranění tohoto textu.

Komentář [J.O.35]: Úprava termínu vyúčtování plynoucí z provozních zkušeností

Komentář [J.O.36]: Upřesnění textu