

STANOVY

**SPOLEČENSTVÍ PRO DŮM Č. P. [●], ULICE [●] [ČÍSLA
ORIENTAČNÍ], LYSÁ NAD LABEM**



ČLÁNEK 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1 Společenství vlastníků jednotek (dále jen "**společenství**") je právnickou osobou, vzniklou na základě ustanovení § 9 zákona č. 72/1994 Sb. (dále jen "**ZoVB**"), v platném znění.
- 1.2 Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor (dále jen "**jednotka**") v domě č.p. [●], č. o. [●] (dále jen "**dům**") postaveném na pozemku p.č. [●], [pozemková parcela] (dále jen "**pozemek**"), vše umístěné v k.ú. Lysá nad Labem, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v ZoVB (dále jen "**člen společenství**"). Při použití slova "**pozemek**" dále v textu se tím myslí veškeré pozemky, které dle prohlášení vlastníka přísluší k domu a dále veškeré pozemky, které se jimi stanou v průběhu existence společenství.
- 1.3 Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen "**správa domu**"), popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu ZoVB a těchto stanov a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám.
- 1.4 Vzhledem k tomu, že dům byl vybudován v rámci developerského projektu Záhřada, jehož součástí byla či bude výstavba i dalších budov, je ku prospěchu společenství spravovat areál společně s ostatními společenstvími, a to využíváním společných poskytovatelů služeb a vytvořením jednotné bytové infrastruktury.

ČLÁNEK 2 SÍDLO SPOLEČENSTVÍ A JEHO NÁZEV

- 2.1 Název společenství zní "**Společenství pro dům č.p. [●], ulice [●] [čísla orientační], Lysá nad Labem**".
- 2.2 Společenství sídlí na adrese Lysá nad Labem, [●], PSČ [●].

ČLÁNEK 3 PŘEDMĚT ČINNOSTI

- 3.1 Předmětem činnosti společenství je správa domu a výkon činností v rozsahu ZoVB a těchto stanov a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám. Správou domu se rozumí především:
 - a) řádná správa a udržování společných částí domu (tj. společných částí domu určených pro užívání všech vlastníků jednotek a vyhrazených společných částí domu určených pro užívání vlastníků jen některých jednotek);
 - b) zajišťování provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek;

- c) zajišťování správy intranetu, včetně správy nabídek služeb na intranetu a další činnosti potřebné pro řádné fungování intranetu tak, aby mohl být používán vlastníky jednotek k zamýšlenému účelu (včetně umístění nabídek doplňkových služeb, které mohou být využívány vlastníky jednotek);
 - d) zajišťování údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu;
 - e) zajišťování revizí, oprav, prohlídek a odborných zkoušek 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 a dalších technických zařízení podle vybavení domu;
 - f) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, prohlídek a čištění komínů;
 - g) zajištění protipožárního zabezpečení domu (včetně hromosvodů) a jeho revize a opravy;
 - h) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu;
 - i) zajištění správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství nebo některých z nich;
 - j) další činnosti vyplývající pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 3.2 Společenství je oprávněno uzavírat smlouvy, a to v rámci předmětu své činnosti. Tyto smlouvy se mohou týkat zejména:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, domu (tj. jeho společných a vyhrazených společných částí) a pozemku, pokud si tyto služby nezajišťují vlastníci jednotek samostatně;
 - b) zajištění správy nabídky služeb na intranetu a dalších činností potřebných pro řádné fungování intranetu, včetně smluv s dodavateli doplňkových služeb a týkajících se umístění nabídky dodavatelů na intranetu;
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství nebo některých z nich.
- 3.3 Společenství zajišťuje kontrolu plnění obsahu jím uzavřených smluv dle odstavců 3.1 a 3.2 a uplatňuje nároky z porušování těchto smluvních povinností druhými smluvními stranami.
- 3.4 K plnění úkolů vyplývajících pro společenství z právních předpisů a těchto stanov společenství zejména:

- a) vede evidenci členů společenství;
 - b) vybírá předem určené finanční prostředky od členů společenství na skutečné náklady spojené s výkonem správy domu a pozemku a s činnostmi společenství (dále jen "**příspěvky**");
 - c) vede řádnou evidenci skutečných nákladů a jednotlivých plateb příspěvků členů společenství vybíraných k úhradě nákladů dle bodu b) tohoto článku;
 - d) zřizuje účet u banky a hospodaří s finančními prostředky;
 - e) vede účetnictví v souladu s platnými právními předpisy;
 - f) včas vymáhá plnění povinností jednotlivých členů společenství vyplývajících z platných právních předpisů, těchto stanov či uložených příslušným orgánem společenství;
 - g) řádně hospodaří se svým majetkem a finančními prostředky poskytovanými členy společenství;
 - h) zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým či právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - i) plní další povinnosti spojené s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
- 3.5 Plnění spojená s užíváním jednotky, domu (tj. např. společných částí a vyhrazených částí) a pozemku (dále jen "**služby**") zajišťuje společenství přímo nebo prostřednictvím za tím účelem uzavřených smluv dle odstavce 3.2 s dodavateli. Společenství nezajišťuje služby, které si obstarávají členové společenství samostatně (např. dodávka elektrické energie do jednotlivých jednotek apod.). K zajištění služeb společenství zejména:
- a) vybírá úhrady za služby zajišťované společenstvím, včetně záloh (dále jen "**zálohy na služby**");
 - b) rozúčtovává ceny služeb na jednotlivé členy společenství, a to v souladu se závazným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, či není-li jich, v souladu s rozhodnutím k tomu příslušnému orgánu společenství;
 - c) provádí vyúčtování přijatých záloh na služby a cen služeb pro jednotlivé členy společenství, a to jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději v termínu stanoveném zvláštním právním předpisem; vyúčtování je možné provést vícekrát za rok (a to s přihlédnutím k časové a finanční náročnosti) bude-li to dle obchodních podmínek jednotlivých dodavatelů možné;
 - d) vede veškerou potřebnou evidenci související s činnostmi uvedenými v tomto článku, tj. s činnostmi zajištění služeb a jejich úhradou členy společenství.

ČLÁNEK 4 ZMĚNY SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

- 4.1 Společenství zajišťuje se souhlasem všech členů společenství, jako spoluvlastníků společných částí domu, změny stavby a změny v účelu užívání stavby, pokud není dále stanoveno jinak. 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, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

ČLÁNEK 5 SPRÁVA DOMU A SMLOUVA SE SPRÁVCEM

- 5.1 Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu na základě smlouvy s osobou pověřenou správou domu (dále jen "**správce**"), kterým může být osoba fyzická nebo právnická, je-li to v souladu s prohlášením vlastníka anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce.
- 5.2 Smlouva se správcem musí obsahovat:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, přičemž smlouva se správcem musí obsahovat také zajištění činnosti správy intranetu, včetně nabídky služeb na intranetu a dalších činností potřebných pro řádné fungování intranetu;
 - b) způsob hospodaření a nakládání s finančními prostředky členů společenství poskytovanými na základě odstavců 3.4 b) a 3.5 a) včetně jejich evidence;
 - c) povinnost správce předložit jednou ročně a dále také vždy na výslovnou žádost výboru společenství nebo pověřeného vlastníka zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu jednotlivých plateb každého vlastníka jednotky, o stavu společných a vyhrazených částí domu, stejně jako o jiných významných skutečnostech, a to i případně o skutečnostech požadovaných výborem společenství nebo pověřeným vlastníkem;
 - d) povinnost správce před ukončením své činnosti podat shromáždění zprávu o své dosavadní činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemnosti související se správou domu a jeho činností;
 - e) v případě, že byl správce zmocněn k uzavírání smluv dle odstavce 3.2 jménem společenství, povinnost předkládat předem návrh těchto smluv, případně jejich změny, dle těchto stanov k tomu příslušnému orgánu společenství;
 - f) další náležitosti vyžadované společenstvím.
- 5.3 Osobu správce, obsah smlouvy se správcem, změnu osoby správce nebo změnu obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění.

- 5.4 Postupem dle článku 5 nemůže být omezena výlučná rozhodovací pravomoc orgánů společenství daná jim zákonem a těmito stanovami.
- 5.5 Správcem je, na základě odstavce 5.1 prohlášení vlastníka společenství ze dne [●], [název společnosti], a to dle [název smlouvy a datum uzavření].

ČLÁNEK 6 ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

- 6.1 Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "**shromáždění**"),
 - b) výbor společenství (dále jen "**výbor**"). Není-li výbor zvolen, vlastník, popř. vlastníci jednotky, které shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen "**pověřený vlastník**"),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění (společně s výborem dále jen "**volené orgány**").
- 6.2 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.
- 6.3 Jedna osoba nemůže být členem dvou volených orgánů společenství. Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel/manželka je členem voleného orgánu.
- 6.4 Závazek k výkonu funkce ve voleném orgánu a povinnosti a práva s tím spojená jsou osobní povahy a nelze se nechat zastoupit třetí osobou.
- 6.5 Funkční období členů je 5 let, člen voleného orgánu může být volen opětovně. Funkční období začíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Dalšími možnými způsoby zániku členství ve voleném orgánu jsou:
- a) odstoupení z funkce,
 - b) odvolání z funkce, ke dni uvedenému v odvolání,
 - c) zánikem členství ve společenství.
- 6.6 Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Člen voleného orgánu může odstoupit před uplynutím funkčního období, i bez udání důvodu. Odstoupení musí být písemné a doručeno orgánu, jehož je členem. Funkce končí dnem projednání na schůzi tohoto orgánu, nejpozději však uplynutím 30 dnů od doručení 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.
- 6.7 Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství spolu s určením jejich pořadí. Na místo člena orgánu, jehož funkce skončila, nastupuje náhradník, byl-li shromážděním zvolen, a to dnem

skončení funkce původního člena orgánu. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 6.2, 6.3 a 6.4 obdobně.

- 6.8 Orgány společenství hlasují veřejně.
- 6.9 V případě, že nedojde ke zvolení volených orgánu, plní jejich funkci vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se stali jeho členy dnem vzniku společenství. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru klesl pod tři členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

ČLÁNEK 7 SHROMÁŽDĚNÍ

- 7.1 Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Členem shromáždění je každý člen společenství.
- 7.2 Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- 7.3 Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- a) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka podle § 4 ZoVB;
 - b) schválení a změně stanov;
 - c) změně dle článku 4 stanov;
 - d) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu;
 - e) výši příspěvků;
 - f) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno závazným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu;
 - g) schválení účetní závěrky, zprávy o hospodaření společenství a správě domu;
 - h) osobě správce, obsahu smlouvy se správcem, změně osoby správce nebo změně obsahu smlouvy se správcem;
 - i) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi, atd.), totéž platí pro jiná práva a majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena v jednotlivém případě vyšší než **[50.000],-** Kč;
 - j) stanovení výše odměny členů volených orgánů;
 - k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství;

- l) pravidlech užívání společných částí domu; o pravidlech užívání vyhrazených společných částí domu rozhodují pouze ti členové společenství, kteří mají spoluvlastnický podíl na vyhrazených společných částech domu, to pouze ale v případě, že se nejedná o záležitost dotýkající se všech členů společenství, v takovém případě rozhoduje celé společenství;
 - m) ustanovení nebo zrušení dalších volených orgánů dle odstavce 6.1 c);
 - n) schvalování domovního řádu a dalších řádů týkajících se společných částí domu; týká-li se příslušný řád vyhrazených společných částí domu, přihlíží se pouze k hlasům těch vlastníků, kteří mají podíl na vyhrazených společných částech domu;
 - o) schvalování rozpočtu společenství,
 - p) dalších záležitostech společenství, které shromáždění svěřuje zákon, anebo si je shromáždění svým usnesením vyhradí.
- 7.4 Shromáždění může usnesením, pokud tak právní předpisy umožňují, vyhradit některou z činností z odstavce 7.3 výboru nebo jinému pověřenému volenému orgánu.
- 7.5 Shromáždění svolává výbor nebo pověřený vlastník nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 7.6 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.
- 7.7 Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 7.5 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 7.5 nebo 7.6, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- 7.8 O shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním shromáždění. Písemná pozvánka musí být členu společenství zaslána jako doporučená zásilka a současně vyvěšena ve společných částech domu, musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito poklady seznámit.
- 7.9 Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník. Není-li výbor nebo pověřený vlastník zvolen či je-li shromáždění svoláváno dle odstavce 7.7, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- 7.10 Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.
- 7.11 K přijetí usnesení je zapotřebí alespoň nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

- 7.12 Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, společní členové mají postavení vlastníka jednotky, tj. mají společně jeden hlas.
- 7.13 Při rovnosti hlasů se volba opakuje. Pokud i při druhé volbě dojde k 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. Toto právo je nutné uplatnit do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- 7.14 Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZoVB, pokud se však jedná o změny, které současně vyžadují změnu stanov, uplatní se pro změnu prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZoVB stejné kvorum, jako pro změnu stanov;
 - uzavření smlouvy o zástavním právu dle odstavce 7.3 d);
 - způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, není-li stanoveno závazným právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu;
 - rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 7.15 Tříčtvrtinové většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- modernizaci, rekonstrukci domu, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu;
 - schválení nebo změně stanov;
 - změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 ZoVB, pokud se jedná o změny, které současně vyžadují změnu stanov;
 - osobě správce, obsahu smlouvy se správcem, změně osoby správce nebo změně obsahu smlouvy se správcem.
- 7.16 Souhlas všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- změně účelu užívání stavby;
 - změně stavby, nejde-li o změnu stavby dle odstavce 7.15 stanov;
 - změně způsobu či určení užívání vyhrazených společných částí domu, včetně změn ve způsobu či určení jejich užívání jednotlivými vlastníky jednotek.
- 7.17 Souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství je zapotřebí ke zvolení členů volených orgánů nebo pověřeného vlastníka.
- 7.18 Z jednání shromáždění musí být pořízen zápis, za jehož vyhotovení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nejméně údaje:
- prokazující usnášenišchopnost shromáždění a schopnost shromáždění k jednání;

- b) údaje o průběhu jednání a hlasování;
- c) plné znění přijatých usnesení;
- d) výsledky voleb, pokud byly prováděny;
- e) případné námitky členů proti rozhodnutí společenství, pokud požádali o jejich zaprotokolování.

Přílohu zápisu tvoří nejméně prezenční listina s vlastnoručními podpisy zúčastněných členů společenství a písemné podklady, které byly přiloženy k pozvánce nebo zveřejněny jiným vhodným způsobem či předloženy k jednotlivým projednávaným bodům v průběhu jednání.

- 7.19 Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy z jednání musejí být uchovány u výboru společenství, popř. pověřeného vlastníka.
- 7.20 Ustanovení odstavců 7.18 a 7.19 se použijí přiměřeně pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

ČLÁNEK 8

VÝBOR

- 8.1 Výbor je výkonným a statutárním 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 ZoVB a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 8.2 Za výbor jedná navenek předseda výboru. V době nepřítomnosti předsedy jej ve všech věcech zastupuje místopředseda. Písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán jeho předsedou anebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru, za kterého se považuje i místopředseda výboru v případě, kdy podepisuje předseda spolu s místopředsedou.
- 8.3 Výbor je tříčlenný. Každý člen má jeden hlas.
- 8.4 Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
- 8.5 Povinné funkce předsedy a místopředsedy volí výbor z řad svých členů. Výbor také předsedu a místopředsedu odvolává. Ostatní funkce výboru jsou nepovinné.
- 8.6 Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 8.7 Výbor se schází dle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 8.8 Výbor je usnášeníschopný, pokud je přítomna alespoň nadpoloviční většina všech jeho členů.
- 8.9 K přijetí usnesení výboru je zapotřebí nadpoloviční většina přítomných členů. V případě rovného počtu rozhoduje hlas předsedy. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu uvedeno jeho odmítavé stanovisko k přijatému usnesení, popř. též důvody.

- 8.10 Odpovědnost člena výboru za škodu způsobenou porušením právní povinnosti při výkonu své funkce se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 8.11 Výbor jako výkonný orgán především:
- a) zajišťuje záležitosti spojené se správou domu a pozemku a další činnosti společenství podle ZoVB a těchto stanov, pokud tyto nespádají do výlučné 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, intranetu a zajištění dodávky služeb dle odstavce 3.2 stanov;
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení, a za podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění a organizuje jednání;
 - e) předkládá k projednání a schválení písemné materiály, které má shromáždění projednat;
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
 - g) rozhoduje o výši záloh na služby, stanoví termíny splatnosti příspěvků a záloh na služby a sděluje tyto skutečnosti, včetně výše příspěvků, jednotlivým členům společenství;
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
 - j) organizuje výběr osoby správce a připravuje návrh smlouvy se správcem, zejména určuje předmět činnosti správce a navrhuje výši jeho odměny;
 - k) rozhoduje o výběru právního zástupce společenství;
 - l) rozhoduje o dodavatelích a výdajích investičního charakteru do výše [●],- Kč;
 - m) rozhoduje o nabytí movitých věcí, které jsou předmětem činnosti společenství, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi atd.), je-li jejich pořizovací cena nižší než [50.000],- Kč v jednotlivém případě;
 - n) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle ZoVB a těchto stanov;
 - o) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích a záloh na úhradu za služby;
 - p) vede evidenci členů společenství.

- 8.12 Výbor jako statutární orgán společenství především:
- a) v souladu ze ZoVB, těmito stanovami a usnesením shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve všech věcech předmětu činnosti společenství, zejména též uzavírá smlouvy;
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění dle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní a jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo náhradě vzniklé škody;
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství;
 - d) plní povinnosti podle ZoVB ve vztahu k rejstříku společenství.
- 8.13 Pověřený vlastník je výkonným a statutárním orgánem společenství, není-li zvolen výbor. Tam, kde se v těchto stanovách mluví o výboru, použijí se příslušná ustanovení na pověřeného vlastníka. Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství. Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle ZoVB a těchto stanov výboru. Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností stejně jako člen výboru.

ČLÁNEK 9

KONTROLNÍ KOMISE

- 9.1 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.
- 9.2 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.
- 9.3 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) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění;
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- 9.4 Ustanovení odstavců 9.1 až 9.3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Ve společenství s počtem členů nižším než 10,

může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

ČLÁNEK 10

JEDNÁNÍ DALŠÍCH OSOB ZA SPOLEČENSTVÍ

- 10.1 Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec společenství (dále jen "**zaměstnanec**") na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 10.2 Pracovní zařazení a vymezení pracovních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 10.1, musí být schváleno shromážděním.
- 10.3 Smlouva podle odstavce 10.1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.
- 10.4 Působnost podle odstavce 10.1 a 10.2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

ČLÁNEK 11

ZVLÁŠTNÍ ZPŮSOB ROZHODOVÁNÍ ZA SPOLEČENSTVÍ

- 11.1 V případech, kdy je podle ZoVB či těchto stanov potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitostí, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

ČLÁNEK 12

VZNIK ČLENSTVÍ

- 12.1 Členy společenství se stávají fyzické a 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.
- 12.2 Společnými členy jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník. Váha hlasu je nedělitelná.
- 12.3 Členy společenství, kteří se stanou členy dále za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.

ČLÁNEK 13 PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ

- 13.1 Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních ZoVB a těchto stanovách a má zejména právo:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených ZoVB 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 služby a na 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.
- 13.2 Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních ZoVB, těchto stanov, a to zejména:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se ZoVB a těmito stanovami;
 - b) hradit stanovené příspěvky, zálohy na služby a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
 - c) řídit se při užívání společných částí domu právními předpisy, pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, pravidly užívání společných částí domu a příslušnými řády schválenými příslušným orgánem společenství;
 - d) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv a povinností ostatních členů společenství;
 - e) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví ZoVB, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
 - f) 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 jeho návštěvníci;
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, opravy a provoz ostatních jednotek domu

nebo domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem;

- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky;
- j) oznamovat výboru společenství nebo pověřenému vlastníkovi 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 závislý též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
- k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi projektovou dokumentaci ověřenou stavebním úřadem v případě, že provádí změnu stavby.

ČLÁNEK 14 ZÁNİK ČLENSTVÍ

- 14.1 Členství zaniká:
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
 - b) úmrtím člena společenství fyzické osoby nebo zánikem člena společenství právnické osoby bez právního nástupnictví;
 - c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství;
 - d) dalším způsobem, pokud to stanoví ZoVB.
- 14.2 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 člen společenství neprodleně oznámí výboru společenství nebo pověřenému vlastníkovi.

ČLÁNEK 15 HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

- 15.1 Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství (tj. s příspěvky a zálohami na služby) a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 15.2 Smlouva se správcem musí obsahovat ujednání, vedle náležitostí určených v prohlášení vlastníka, týkající se povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků a výše záloh na služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle ZoVB a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě se správcem může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 15.1.
- 15.3 Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v ZoVB a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.

- 15.4 Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor nebo pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- 15.5 Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 15.6 Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

ČLÁNEK 16

ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU A ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 16.1 Příspěvky, dále zálohy na služby, popř. další platby dle zvláštního právního předpisu, platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- 16.2 Vyúčtování záloh na služby je výbor nebo pověřený vlastník povinen provést jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději v termínu stanoveném zvláštním právním předpisem, a předložit jej shromáždění ke schválení; vyúčtování je možné provést vícekrát za rok (a to s přihlédnutím k časové a finanční náročnosti) bude-li to dle obchodních podmínek jednotlivých dodavatelů možné. Nedoplatek nebo přeplatek je splatný ve lhůtě stanovené zvláštním právním předpisem, nebo usnesením shromáždění, není-li zvláštního právního předpisu.
- 16.3 Zprávu o použití a stavu příspěvků předkládá výbor nebo pověřený vlastník ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČLÁNEK 17

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 17.1 Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem jejich schválení shromážděním.
- 17.2 Tyto stanovy je možno změnit pouze rozhodnutím shromáždění.