STANOVY
Společenství vlastníků domu Boženy Němcové 500 Liberec

Čl. I
Obecná ustanovení

1) Společenství vlastníků jednotek (dále též jen „společenství") je právnickou osobou založenou dle příslušných ustanovení zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) za účelem zajišťování správy domu č. p. 500 na adrese Boženy Němcové 500/6, Liberec V postaveného na pozemku p. č. 1016/102 v katastrálním území Liberec, obec Liberec, část obce Liberec V-Kristiánov, a pro správu tohoto pozemku a dalších společných částí nemovité věci (vše společně dále též jen „dům").

2) V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále též jen „jednotka"). Společné jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, zejména pozemek či pozemky související s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále též jen „společné části"). Pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, platí to, co je v nich stanoveno o bytu, rovněž i pro nebytový prostor.

3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů či partnerů, kteří mají jednotku ve společném jmění, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou a určí-li tohoto zástupce na základě návrhu některého ze spoluvlastníků soud, jsou spoluvlastníci povinni bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

4) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.

5) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob.

6) Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

7) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.

8) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. II
Název a sídlo společenství

1) Společenství přijalo název: **Společenství vlastníků domu Boženy Němcové 500 Liberec**

2) Sídlo společenství je: Boženy Němcové 500/6, 460 01 Liberec V

Čl. III
Pravidla pro správu domu

1) Správa domu a pozemku (dále též jen „správa domu") zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.

2) V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.

3) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:

   a) provozu domu,
   b) údržby a oprav společných částí,

c) údržby pozemků,
d) protipožárního zabezpečení domu,
e) revizí, oprav a servisu společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, hromosvodů, vzduchotechniky, prostředků požární ochrany, výtahů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení domu,
f) administrativních činností spojených se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních a technických předpisů.

4) Společenství zajišťuje dále tyto činnosti spojené se správou domu:

a) vybírání finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále též jen „příspěvky na správu"),
b) vedení evidence plateb členů společenství,
c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství,
d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
f) vedení seznamu členů společenství.

5) Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby") jako jsou např. dodávky tepla, vody a odvod odpadních vod, úklid společných částí, užívání výtahu, pojištění společných částí atd.

6) V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

7) O kompletním rozsahu zajišťovaných služeb rozhoduje shromáždění.

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

1) Společenství může uzavřít smlouvu o správě s jinou osobou, která bude zajišťovat některé činnosti správy domu (dále též jen „správce").

2) Smlouva se správcem obsahuje zejména:

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
c) určení způsobu nakládání s příspěvky na správu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti a, pokud to spadá do okruhu činností správce dle bodu a), předložit takto i zprávu o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí, jakož i o jiných významných skutečnostech,
e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

Čl. V
Pravidla pro užívání jednotek a společných částí

1) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 19:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

2) Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlící, návštěvy), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.

3) V případě chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

4) Vlastník jednotky je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech, s výjimkou společných částí určených k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Vlastník jednotky tak nesmí ve společných částech umisťovat např. botníky, skříně, květináče a jiné předměty. Kočárky, jízdní kola, koloběžky a obdobné dopravní prostředky je vlastník jednotky oprávněn umisťovat pouze do společných částí k tomu určených nebo do společných částí určených k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Vlastník jednotky je povinen zdržet se ve všech společných částech ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných prostorách domu včetně výtahové kabiny a prostoru na střeše, zdržet se vytváření přepážek ve společných částech, zdržet se větrání bytu nebo nebytového prostoru do společných vnitřních prostor domu.

5) Vlastník jednotky je povinen se zdržet užívání balkonů a lodžií jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích a na parapetech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.

6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umisťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Totéž platí pro umisťování jakýchkoliv předmětů na plášť domu. V případě absence nebo zániku práva na umístění informačního zařízení či jiného předmětu se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení či předmět odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Vlastník jednotky se zdrží umisťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.

7) Podrobnější pravidla pro užívání společných částí a jednotek lze stanovit v domovním řádu. Domovní řád schvaluje shromáždění.

Čl. VI
Orgány společenství

Orgány společenství jsou:
a) shromáždění,
b) výbor.

Čl. VII
Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

2) Do působnosti shromáždění náleží:

   a) rozhodování o změně stanov,
   b) volba a odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
   c) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství a správě domu,
   d) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
   e) schválení celkové výše příspěvků na správu pro příští období, schválení výše příspěvků členů společenství do fondu oprav (dlouhodobé zálohy na opravy, modernizace a rekonstrukce) a dále rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
   f) schvalování druhů služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
   g) rozhodování:
      - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
      - o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady v jednotlivém případu částku 2.500 Kč v průměru na každou jednotku; Pokud však je oprava prováděna v důsledku havárie nebo její nutnost vyplývá z revizní zprávy, je o ní bez ohledu na výši nákladů oprávněn rozhodnout statutární orgán.
   h) udělování předchozího souhlasu:

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- k nabytí movité věci, jejíž pořizovací cena převyšuje částku 30.000 Kč a ke zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž pořizovací nebo zůstatková cena převyšuje částku 10.000 Kč,
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce za účelem zajištění dluhu společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (dále též jen „správce"), a rozhodnutí o její změně,

j) rozhodování o dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je výbor. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

4) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

5) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 3 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva.

6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství tak, aby jim mohla být doručena nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění. K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí výboru svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány. Namísto zaslání v listinné podobě lze pozvánku členovi zaslat ve shora uvedené lhůtě elektronicky, např. e-mailem, a to na adresu, kterou společenství sdělil jako adresu pro elektronickou komunikaci. Pokud spoluvlastníci jednotky nebo manželé či partneři, kteří mají jednotku ve společném jmění, sdělili společenství více adres pro doručování či elektronickou komunikaci, lze pozvánku zaslat na všechny tyto adresy nebo na kteroukoliv z nich. Zaslání písemné pozvánky na adresu člena může být nahrazeno osobním předáním do jeho rukou za současného potvrzení člena o převzetí, a to tak, aby převzetí potvrdil nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění.

7) 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 bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

8) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě, že shromáždění nesvolal výbor, zahájí zasedání svolavatel nebo některý ze svolavatelů. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího zasedání a zapisovatele. Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení.

9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. Hlasuje se veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků; V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před hlasováním o každém usnesení zjistí předsedající počet přítomných členů, po hlasování sdělí počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Je-li předložen návrh a protinávrh, hlasuje se nejprve o návrhu toho, kdo shromáždění svolal; za takového se pro účely této věty považují i vlastníci jednotek, z jejichž podnětu bylo shromáždění svoláno dle odst. 4). Není-li takový návrh přijat, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, ve kterém byly předloženy.

10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají hlasy společné.

11) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání v písemné pozvánce, lze však rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat.

12) K tomu, aby se změnil poměr příspěvků na správu (mimo příspěvky na náklady vlastní správní činnosti), je v případě, že byl tento poměr stanoven prohlášením vlastníka, třeba změny prohlášení vlastníka a v ostatních případech souhlasu všech vlastníků jednotek, jichž se změna týká.

13) Člen společenství může k účasti na jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. Plná moc může být udělena k zastoupení na jednom, více nebo i všech shromážděních. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Pokud se jednání nemůže zúčastnit společný zástupce (čl. I odst. 3), nemůže ho bez dalšího zastupovat žádný z jím zastoupených spoluvlastníků jednotky; Společný zástupce může udělit jiné osobě plnou moc dle tohoto odstavce, pokud to ujednal se spoluvlastníky jednotky nebo vyžaduje-li to nutná potřeba.

14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

15) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal, kdy a kde se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal a kdy byl zápis vyhotoven. Zápis musí dále obsahovat údaje o počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení, 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, pokud nebyly přílohou pozvánky.

17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány.

18) Připouští se hlasování na shromáždění za použití technických prostředků, a to za následujících podmínek:

a) vlastníci jednotek, členové výboru, příp. další oprávněné osoby, se v hodinu konání shromáždění připojí konkrétním způsobem uvedeným v pozvánce na zasedání shromáždění na tzv. videokonferenční hovor tak, aby každý zřetelně viděl a slyšel ostatní přítomné na zasedání,
b) zmocněnec vlastníka jednotky – fyzické osoby je povinen se identifikovat a předložit (viditelně ukázat) plnou moc,
c) statutární orgán či zmocněnec vlastníka jednotky – právnické osoby je povinen se identifikovat a viditelně ukázat aktuální výpis z obchodního rejstříku zastupovaného vlastníka jednotky, popř. plnou moc,
d) hlasování se provede zvednutím ruky a zároveň zřetelným vyslovením souhlasu, nesouhlasu či zdržení se hlasování,
e) videokonferenční hovor může být nahráván a uložen na nosiči dat v sídle společenství nebo u správce.
f) v případě technického výpadku připojení po dobu delší než 15 minut bude zasedání shromáždění ukončeno a svoláno nové zasedání,

přičemž další podrobnosti může stanovit svolavatel shromáždění v pozvánce. Namísto využití videokonferenčního hovoru podle shora uvedených pravidel je dále možné na shromáždění hlasovat prostřednictvím mobilní aplikace nebo jiného obdobného technického prostředku, přičemž v tomto případě svolavatel shromáždění stanoví podrobné podmínky a konkrétní postup hlasování v pozvánce tak, aby zvolené technické řešení umožňovalo s rozumnou mírou jistoty ověřit identitu hlasujících a určit rozsah jejich hlasovacích práv. V listině přítomných se u vlastníků, kteří se na zasedání shromáždění připojili za použití technických prostředků, uvede tato skutečnost namísto jejich podpisu.

Čl. VIII
Náhradní shromáždění

Není-li shromáždění svolané dle čl. VII usnášeníschopné, může svolat ten, kdo svolal původní shromáždění, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění, a to stejným způsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Pokud je dle zákona nebo těchto stanov potřebná pro přijetí usnesení shromáždění jiná než nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek, platí to i pro náhradní shromáždění.

Čl. IX
Rozhodování mimo shromáždění

1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může kdykoli navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.

2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 dnů od doručení návrhu.

3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením data, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.

4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek písemně výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

5) Rozhodnutí se při tomto rozhodování přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se většina počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Ustanovení Čl. VII odst. 12 a 13 platí obdobně.

Čl. X
Výbor

1) Výbor je 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 zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

2) Výbor má 3 členy. Výbor volí ze svých členů předsedu výboru a místopředsedu výboru a z těchto funkcí je rovněž odvolává. Do výboru i do funkce ve výboru může být jedna osoba zvolena i opětovně. Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru a svolává ho k jednáním.

3) Členem výboru může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, anebo právnická osoba. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v tomto orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

4) Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit, to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

5) Funkční období členů výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo ztrátou způsobilosti být členem výboru.

6) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.

7) Za výbor jedná navenek samostatně jeho předseda. Jde-li ale o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou výboru a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. V případě jeho nepřítomnosti zastupuje předsedu v celém rozsahu místopředseda.

8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru.

9) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

10) Výbor zejména:

    a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,

b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
c) sjednává smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek,
d) odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů,
e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu 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,
f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet,
g) zajišťuje řádné vedení administrativy společenství,
h) zajišťuje, aby byla jednotlivým členům společenství sdělena výše příspěvků na správu a výše záloh na úhradu za služby,
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) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
l) plní povinnosti související se zápisy do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

11) Ustanovení Čl. VII odst. 16 a 17 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

12) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí pouze na základě předchozího souhlasu shromáždění. O nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí je výbor oprávněn rozhodnout samostatně s výjimkou případů, k nimž je dle těchto stanov třeba předchozího souhlasu shromáždění.

13) Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o opravách, údržbě nebo stavebních úpravách společných částí, které nespadají do působnosti shromáždění.

Čl. XI
Vznik členství ve společenství

1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.

2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé či partneři, kteří mají jednotku ve společném jmění.

3) Společenství vede seznam svých členů. Člena společenství, jehož členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky nebo kdy se společenství prokazatelně dozví o této skutečnosti jiným způsobem. V seznamu členů společenství musí být u každého člena uvedeno jméno a příjmení nebo název, datum narození nebo IČO, adresa trvalého pobytu nebo sídla, případně i doručovací adresa a/nebo adresa pro elektronickou komunikaci (e-mailová adresa, ID datové schránky apod.), a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění se v seznamu uvede jméno společného zástupce (čl. I. odst. 3), pokud bylo jeho ustanovení společenství prokázáno.

Čl. XII
Práva a povinnosti člena společenství

1) Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.

2) Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství.

3) Člen společenství má zejména tato práva:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k těmto krokům může zmocnit jinou osobu na základě plné moci,

c) volit a být volen do orgánů společenství,
d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty týkající se činnosti společenství,
e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůzí shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů společenství, 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, a do podkladů dokládajících, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo nahlédnout do dokumentů, je povinen to sdělit některému z členů výboru s tím, že zároveň upřesní, do kterých dokumentů nebo okruhů dokumentů chce nahlédnout. Výbor bez zbytečného odkladu určí a sdělí žadateli termín a místo pro nahlížení, přičemž může přihlédnout k požadavku žadatele a nesmí jeho právo na nahlížení nepřiměřeně omezovat. Místem pro nahlížení může být určeno i sídlo nebo provozovna správce. Výbor je oprávněn zamítnout žádost o nahlédnutí v případě, že žadatel v období jednoho měsíce před podáním žádosti nahlížel do dokumentů společenství ve více než pěti dnech. Výbor může určit, že nahlížení bude žadatel realizovat za přítomnosti osoby výborem nebo správcem pověřené. Žadatel nemá právo přenášet žádné listiny, do nichž nahlíží, mimo určené místo pro nahlížení. K pořizování opisů, výpisů či kopií není žadatel oprávněn používat technické či jiné prostředky společenství či správce, pokud se na tom s těmito osobami výslovně nedohodne. Výbor je oprávněn určit podrobnější pravidla pro nahlížení do dokumentů.

4) Člen společenství má zejména tyto povinnosti:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
b) hradit stanovené příspěvky na správu,
c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto služeb,
d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky.
e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství,
f) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
i) umožnit společenství, aby po předchozí výzvě ověřilo, a to popřípadě i přístupem do bytu, zda stavební úpravy dle bodu f) neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; dále umožnit vstup do bytu, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
j) oznámit správci do dvou týdnů změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
k) oznámit správci do dvou týdnů změny počtu osob, které mají v bytě domácnost. Přenechá-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, oznámí v této lhůtě jméno a bydliště této osoby,
l) udržovat na svůj náklad svoji jednotku tak, jak vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, a provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání,
m) s informacemi, doklady a údaji, které obdržel v rámci nahlížení do dokladů společenství, nakládat v souladu s účelem, k němuž je obdržel, šetřit přitom práva a oprávněné zájmy jiných osob a zachovávat mlčenlivost před třetími osobami o takto zjištěných informacích, dokladech a údajích.

5) Výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 4) písmene h) a i) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

Čl. XIII
Zánik členství ve společenství

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) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Čl. XIV
Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu, příspěvky na správu a úhradu cen služeb

1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu, na úhradu cen služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Co se rozumí činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností a službami spojenými s užíváním jednotek, stanoví právní předpisy.

2) Příspěvky na správu, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby, platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství. Celkovou výši příspěvků na správu na jednotlivá období stanovuje shromáždění; Výbor pak na tomto základě stanoví výši příspěvků na příslušné období pro jednotlivé vlastníky, přičemž společenství může tímto stanovením pověřit i správce. Shromáždění dále stanovuje způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby spojené s užíváním jednotek. Shromáždění přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají. Splatnost příspěvků na správu a záloh na služby určí shromáždění a neučiní-li tak, lze ji určit na základě dohody společenství s jednotlivými vlastníky; Neurčí-li shromáždění nebo dohoda s vlastníkem jinak, jsou příspěvky na správu a zálohy na služby za každý kalendářní měsíc splatné vždy 15. (patnáctým) dnem tohoto měsíce. Výši záloh na služby pro jednotlivé vlastníky stanoví statutární orgán, přičemž společenství může stanovením výše záloh pověřit i správce. Výši záloh na služby může společenství pro jednotlivé vlastníky jednostranně změnit, a to zejména dojde-li ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu členů domácnosti v bytě, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod. a dále i po provedení ročního vyúčtování, a to přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku nebo přeplatku.

3) Není-li prohlášením vlastníka, příp. v souladu s ustanovením Čl. VII odst. 12, stanoveno jinak, stanoví se výše příspěvku na správu pro jednotlivé vlastníky jednotek podle výše jejich podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky provádět a hradit údržbu a drobné opravy této části. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů orgánů společenství a na náhradu nákladů spojených s výkonem jejich funkce, na vedení účetnictví a na další náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nerozhodne-li shromáždění jinak.

4) Nerozhodne-li shromáždění jinak nebo není-li způsob rozúčtování určen ujednáním s vlastníky jednotek v souladu s platnými právními předpisy, rozúčtují se náklady na služby mezi vlastníky jednotek takto:

   a) náklady na provoz výtahu a osvětlení společných částí se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování ve smyslu příslušného právního předpisu,
   b) náklady na úklid společných částí se rozúčtují rovnoměrně na jednotky,
   c) náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod za zúčtovací jednotku se rozúčtují v poměru podle náměrů všech podružných vodoměrů včetně náhradních dopočtů,
   d) náklady na dodávku tepelné energie na vytápění a náklady na poskytování teplé vody se rozúčtují podle příslušného právního předpisu,
   e) ostatní zde neuvedené náklady na služby se rozúčtují způsobem stanoveným příslušným právním předpisem a v případě, že pro konkrétní službu není pravidlo právním předpisem stanoveno, podle podílu jednotlivých vlastníků na společných částech.

5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je 12 kalendářních měsíců. Společenství je povinno vyúčtování doručit vlastníkovi jednotky v době stanovené příslušným právním předpisem. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je splatný do jednoho kalendářního měsíce od doručení vyúčtování vlastníkovi jednotky, přeplatek je splatný do 2 kalendářních měsíců od doručení vyúčtování vlastníkovi jednotky, pokud shromáždění nestanoví jinak.

6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu předkládá výbor 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, nerozhodne-li shromáždění jinak.

7) Na každý kalendářní rok připraví výbor návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu výbor vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na budoucí opravy nebo stavební úpravy společných částí. Výsledky plnění rozpočtu za příslušný rok jsou součástí zprávy o hospodaření společenství vlastníků. Případné neschválení rozpočtu na určitý rok není překážkou pro stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu pro jednotlivé vlastníky jednotek pro tento rok.

Čl. XV
Zrušení společenství vlastníků

1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než 5.
3) Při zrušení se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XVI
Použití právních předpisů

1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů a dílčích členských schůzích.
2) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.