

- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, nepřesahuje-li hodnota plnění či závazek ze smlouvy k tíži Společenství částku 50.000,--Kč v každém jednotlivém případě; bez předchozího souhlasu shromáždění lze právní úkon s vyšší hodnotou plnění sjednat jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,
- 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 závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství.

9. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

10. Pokud se nesejde shromáždění k volbě výboru nebo není-li výbor zvolen, plní jeho funkci člen Společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové Společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li výbor schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.



## **článek VIII.**

### **Pověřený vlastník**

1. Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství pokud není zvolen výbor.
2. Pověřeného vlastníka volí, případně odvolává shromáždění stejným způsobem jako výbor společenství.
3. Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
4. Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
5. Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru. Pověřený vlastník se zproští odpovědnosti za škodu, kterou způsobil porušením své povinnosti, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat.

## **Článek IX.**

### **Kontrolní komise, revizor**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.
2. Kontrolní komise je minimálně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Ustanovení čl.IX. odstavce 1 až 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.
5. Shromáždění může také rozhodnout, že působnost kontrolní komise bude vykonávat shromáždění.



## **Článek X.**

### **Vznik členství**

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

## **článek XI.**

### **Práva a povinnosti člena Společenství**

1. Člen Společenství má práva vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a v 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 přeplateků,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
2. Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a v 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,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv a oprávněných zájmů 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,
- 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 anebo ti, kterým do domu umožnil přístup,
- 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, 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 kalendářní dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů Společenství podle čl. VIII., odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- j) 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) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky nebo jiné části domu.

## **článek XII. Zánik členství**

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.



### **článek XIII.**

#### **Hospodaření a způsob nakládání s majetkem**

1. Společenství hospodaří se svěřenými peněžními prostředky, které skládají členové Společenství formou záloh na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů zajišťováním činnosti podle odst.1 tohoto článku pověřit jinou osobu – správce.
3. Případný zisk z hospodaření Společenství může být rozdělen mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu tříčtvrtinové většiny členů Společenství; zisk se rozdělí podle poměru velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V daňových záležitostech s tím spojených se postupuje podle zvláštních předpisů.
4. Členové Společenství jsou z právních úkonů, týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru, odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
5. Členové Společenství ručí za závazky Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### **článek XIV.**

#### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemků a úhrada za služby**

1. Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech) platí členové Společenství měsíčně v částkách a v termínech, stanovených k tomu shromážděním, a to na účet Společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Náklady na správu a provoz domu a pozemků představují zejména:
  - a) náklady na opravu a údržbu společných částí a příslušenství budovy (fond oprav),
  - b) odměna správci, je-li správa zajišťována zvoleným správcem,
  - c) živelní a odpovědnostní pojištění domu,
  - d) spotřeba energií ve společných částech domu,
  - e) spotřeba studené vody,
  - f) revize a odstranění závad z revizí,
  - g) úklid společných částí domu,
  - h) ostatní náklady, které se přímo vztahují k domu, pozemkům nebo či jejich příslušenství (STA, okapové chodníky apod.)
3. Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), c), f) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.  
Na úhradě nákladů v bodech d), e), g), h) se vlastníci podílejí podle náměrů na měřidlech médií, nebo osob v jednotce přihlášených, případně podle spoluvlastnických podílů dle usnesení SVJ.  
Náklady uvedené v bodě b) vlastníci hradí podle počtu jednotek ve vlastnictví členů Společenství.
4. Vlastník jednotky je povinen včas uhradit stanovené zálohy a nedoplatky z vyúčtování. Splatnost záloh je vždy do 25. dne za daný měsíc, splatnost nedoplatků z ročního vyúčtování vždy do jednoho měsíce po doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění