

b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů.

7. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku, k zajištění pohledávek, vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady, spojené se správou domu a pozemku, a to se souhlasem vlastníka dotčené jednotky.

#### **článek IV.**

##### **Zajišťování správy domu a pozemků pod domem**

1. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje:
  - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
  - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
  - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
  - d) 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,
  - e) 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,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle čl. IV odst. 1 až 3 těchto stanov není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství, plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

#### **článek V.**

##### **Orgány Společenství**

1. Orgány Společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor Společenství (dále jen výbor) nebo pověřený vlastník pokud není volen výbor
  - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Výbor nebo pověřený vlastník a kontrolní komise/revizor 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, má způsobilost k právním úkonům a je trestně bezúhonný.

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. Člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
5. Funkční období členů volených orgánů Společenství je pětileté a 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.
6. Člen voleného orgánu může být zvolen nadpoloviční většinou hlasů všech členů Společenství. Člen voleného orgánu společenství může být zvolen opětovně.
7. Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství.

8. Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu Společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromážděním. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

9. Pokud člen voleného orgánu vykonával před odstoupením funkci, v níž hospodařil s finančními nebo hmotnými prostředky Společenství, musí současně s oznámením o odstoupení z funkce předložit vyúčtování svěřených finančních prostředků a informaci o uložení prostředků hmotných. Tu samou povinnost má v případě, že byl z funkce odvolán či jeho výkon funkce byl ukončen členstvím ve Společenství. V tomto případě vyúčtování svěřených finančních prostředků a informaci o uložení prostředků hmotných předloží v lhůtě určené shromážděním.

10. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení čl. V odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

11. Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, a to před rozhodováním ve věci, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

12. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů Společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich 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 VI. Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství; tvoří jej všichni členové Společenství – vlastníci jednotek v domě, kteří jeho prostřednictvím uplatňují své právo rozhodovat o záležitostech Společenství.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování:
  - a) o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
  - b) o schválení nebo změně stanov,
  - c) o 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,
  - d) o změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
  - e) o schválení účetní závěrky, předložené výborem nebo pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření Společenství a správě domu, o rozdělení zisku Společenství; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
  - f) o výši příspěvků členů Společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti související s domem a pozemkem,
  - g) o výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkově,
  - h) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství – vlastníky jednotek, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
  - i) o základních koncepčních otázkách a zásadách hospodaření, o rozpočtu a investicích,
  - j) o plánovaných stavebních opravách, úpravách a rekonstrukcích společných částí domu a jejich rozpočtech, převyšují-li plánované náklady částku 50.000,--Kč ročně,
  - k) o výši úhrad za zajišťování činností souvisejících s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, než členům Společenství,
  - l) o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
  - m) o pravidlech pro užívání společných částí domu,
  - n) o uzavření smluv o nájmu v případech nájmu společných částí domu a pozemků nebo nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, o nabývání věcí nemovitých či movitých do vlastnictví Společenství, je-li pořizovací hodnota vyšší, než 25.000,-Kč v jednotlivém případě; totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty,
  - o) o stanovení výše odměny členům výboru nebo pověřenému vlastníkově
  - p) o dalších záležitostech Společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka. Výbor nebo pověřený vlastník je volen na dobu pěti let, členové výboru nebo pověřený vlastník mohou být voleni opakovaně.



4. Shromáždění svolává nejméně jednou za rok výbor nebo pověřený vlastník, který 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. Nesplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové Společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
6. Shromáždění se svolává písemnou nebo elektronickou (e-mail) pozvánkou, která se zašle všem členům Společenství – vlastníkům jednotek a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství. Písemná nebo elektronická pozvánka musí být odeslána 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.
7. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) nebo pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.
8. 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.
9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech domu; členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
10. 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.
11. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí k přijetí těchto usnesení:
  - a) o schválení nebo změně stanov,
  - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
  - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
  - e) rozdělení zisku z hospodaření Společenství.
12. 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.

Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů, je Společenství povinno do 30 dnů oznámit zákonem předepsaným způsobem katastrálnímu úřadu.



13. Tvoří-li Společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů Společenství.
14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:
  - a) datum, místo konání shromáždění,
  - b) přijatá usnesení,
  - c) výsledky hlasování,
  - d) námitky členů proti rozhodnutí shromáždění, pokud tito členové požádali o zaprotokolování námitek,
  - e) listinu přítomných s jejich podpisy,
  - f) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení.Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.
15. Zvláštní způsob rozhodování ve Společenství - v případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů Společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy Společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů Společenství.

## **článek VII.**

### **Výbor**

1. Výbor je výkonným orgánem Společenství. Výbor 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. Výbor je minimálně tříčlenný, každý člen výboru má jeden hlas.
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 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.
7. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
8. Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména: