

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24**

----- **ČÁST PRVNÍ** -----  
----- **VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ** -----

----- **Čl. I** -----  
----- **Základní ustanovení** -----

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu uvedeného níže (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku a v těchto stanovách a vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.-----
- (2) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "člen společenství"). Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.-----

----- **Čl. II** -----  
----- **Název a sídlo společenství** -----

- (1) Názvem společenství je: **Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24.**
- (2) Sídlo společenství je na adrese **Praha 3, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00.**-----

----- **ČÁST DRUHÁ** -----  
----- **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ** -----

Předmětem činnosti společenství je správa a další činnosti spojené s provozem domu č.p. 1258, nacházejícího se na pozemku parc. č. 2760/1, na adrese Praha 3, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00, v katastrálním území Vinohrady, části obce Vinohrady, obci Praha.-----

----- **Čl. III** -----  
----- **Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí** -----

- (1) Činnost společenství spočívá v zajišťování správy nemovité věci - domu č.p. 1258, nacházejícího se na pozemku parc. č. 2760/1, na adrese Praha 3, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00, v katastrálním území Vinohrady, části obce Vinohrady, obci Praha, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č. 2514.-----
- (2) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-----
- (3) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického jsou zejména
- a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí domu; technických zařízení domu jako společných částí;-----



- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu; -----
- c) údržba pozemku, -----
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----

(4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména- - -

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů; -----
- b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou; -----
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství; -----
- d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností s péčí řádného hospodáře; -----
- e) vedení seznamu členů společenství a nájemců pronajatých jednotek, -----
- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek; -----
- g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
- h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv, tj. včetně zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, výtahů, prohlídek a čištění komínů; -----
- i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně uzavírání smluv a vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. -----

(5) V souladu s usnesením shromáždění společenství může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími



činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----

- (6) Smlouva se správcem obsahuje -----
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,-----
  - b) cenu za služby poskytované správcem, ,-----
  - c) určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,-----
  - d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,-----
  - e) 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,-----
  - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,-----
  - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v těchto stanovách a zejména pak s účetnictvím a účetními doklady a uzavřenými smlouvami a výsledky výběrových a jiných řízení týkajících se Společenství, a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených těmito stanovami,-----
  - h) další náležitosti stanovené shromážděním.-----
- (7) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (8) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.-----

----- **Čl. IV.** -----  
----- **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a** -----  
----- **pozemku, úhrady nákladů na služby**-----

**IV.1. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství** -----

- (1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce května kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----
- (2) Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
- a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: -----
    - zůstatek k 1. lednu, -----
    - tvorba zálohy z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, -----
    - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, -----
    - zůstatek k 31.12.; -----



- b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
- údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,-----
  - pojištění domu a pozemku,-----
  - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,-----
  - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,-----
  - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a dalších energií,-----
  - bankovní poplatky,-----
- a výnosy, zejména: -----
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),-----
  - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.-----

#### IV.2. Příjmy společenství -----

- (1) Příjmem společenství jsou zejména: -----
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle těchto stanov,
  - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle těchto stanov,
  - c) pokuty a poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle těchto stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
  - e) úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
  - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
  - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- (2) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - b) poplatky a úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
  - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

#### IV.3. Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby -----

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.

- (2) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou ročních záloh. Shromáždění může rozhodnout o tom, že zálohy budou placeny měsíčně. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
- a) náklady na odměňování statutárního orgánu společenství, popřípadě revizora
  - b) náklady na vedení účetnictví,
  - c) náklady na vlastní správní činnost dle těchto stanov,
  - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
  - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,
  - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
  - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- (3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech domu.
- (4) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši ročního (popřípadě, na základě rozhodnutí shromáždění, měsíčního) příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně tříčtvrtinovou většinou hlasů všech členů. - - - - -
- (5) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. - - - - -
- (6) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. - - - - -
- (7) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. - - - - -
- (8) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit ročně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy nejpozději do 30 dnů od doručení daňového dokladu. Shromáždění může rozhodnout o tom, že zálohy budou placeny měsíčně k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Výši zálohy navrhne statutární orgán na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní



rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok, a schvaluje ji shromáždění. -----

- (9) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto: -----
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody, -----
  - b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
  - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
  - d) provoz výtahu (s výjimkou jednotek v suterénu a přízemí), osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
- (10) Vyúčtování záloh na služby v následujícím roce je společenství povinno provést nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
- (11) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.-----
- (12) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě do 30 dnů po doručení upozornění statutárního orgánu, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.-----

#### **IV.4. Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem -----**

- (1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.-----
- (2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo



nebytové prostory k účelům uvedeným v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem a s péčí řádného hospodáře. -----

- (3) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu. -----

### -----ČÁST TŘETÍ-----

#### -----Čl. V-----

#### -----Členství ve společenství-----

- (1) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. ---
- (2) Za dluhy společenství ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- (3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
- (4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. -----

#### -----Čl. VI-----

#### -----Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování-----

- (1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, -----
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, -----
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství, -----
  - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů a pořizovat z nich kopie. V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s těmito listinami, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství, tak členu společenství, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění, -----



- f) Po předchozí domluvě se správcem nebo statutárním orgánem společenství je možné v sídle správce nahlédnout do všech dokladů společenství, případně si udělat kopie na vlastní náklady; - - - - -
- g) Nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, a pořizovat z těchto dokladů kopie na vlastní náklady, -
- h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, - - - - -
- i) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, - - - - -
- j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování. - - - - -

(2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména - - - - -

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, - - - - -
- b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, - - - - -
- c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, - - - - -
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit sankce dle platných právních předpisů a těchto stanov, - - - - -
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, - - - - -
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, - - - - -
- g) udržovat svou jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku a užívat společné části jiným členům společenství, - - - - -
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo jednotky, - - - - -
- i) oznámit společenství nejpozději do 30 dnů: - - - - -
  - i. nabytí jednotky do vlastnictví, - - - - -
  - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), - - - - -
  - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost, - - - - -
  - iv. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; - - - - -
  - v. jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal jednotku do užívání; -



- vi. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi. -----
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo jednotky vstup, -----
  - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, odečet naměřených hodnot z tohoto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství, --
  - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do jednotky nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo jednotky prováděna uvnitř jednotky nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím, -----
  - m) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do jednotky na základě předchozí výzvy společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, ---
  - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, -----
  - o) oznámit svou nepřítomnost v jednotce, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství, --
  - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
- (3) Výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství písemně nejméně pět dnů před zamýšleným datem realizace přístupu. -----
- (4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění, ústně nebo písemně a jeho stanovisko musí být zapsáno v zápise ze schůze shromáždění. Zápis bude odeslán účastníkům k odsouhlasení a případné námitky musí být vzneseny do 15 dnů po doručení zápisu. ---

-----**Čl. VII**-----

-----**Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**-----

- (1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně a jsou takto vymezeny prohlášením vlastníka. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, výtah, další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. -----
- (2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. -----

- (3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. - - - - -
- (4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání jednotky do společných vnitřních prostorů domu. - - - - -
- (5) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích nebo parapetech oken 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 umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. - - - - -
- (7) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství na nástěnce domu. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. - - - - -
- (8) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. - - - - -
- (9) 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 pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů a hlučné komunikace. - - - - -
- (10) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. - - - - -

- (11) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství při respektování souvisejících právních, technických a protipožárních nařízení, norem a předpisů. -----

-----  
-----**ČÁST ČTVRTÁ**-----  
-----**ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**-----  
-----

-----**Čl. VIII**-----  
-----**Orgány společenství**-----  
-----

**VIII.1. Orgány společenství** -----

- (1) Orgány společenství jsou: -----  
a) shromáždění, -----  
b) předseda společenství vlastníků, -----  
c) revizor, rozhodne-li o tom shromáždění. -----
- (2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být i právnická osoba s tím, že v takovém případě podmínky dle věty první tohoto odstavce musí splňovat její zmocněný zástupce a statutární orgán. -----
- (3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem 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 nebo volený orgán společenství může být volen opětovně. -----
- (5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci 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 důsledek. -----
- (6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (7) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----
- (8) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je tříleté. -----
- (9) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením,

kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u statutárního orgánu. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. -----

- (10) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá telefonicky a písemně emailem lhůtě nejméně pět dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----
- (11) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- (12) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu. -----
- (13) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. -----
- (14) Je-li volený orgán jednočlenný, použijí se ustanovení shora přiměřeně. -----

## VIII.2. Shromáždění -----

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství a vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu; je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
- (2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. -----
- (3) Jednání shromáždění je svoláváno písemnou nebo emailovou pozvánkou, která obsahuje místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů a těm členům, kteří oznámí emailovou adresu, postačí, pokud je zaslána pouze emailem. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----



- (4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
- (5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. -----
- (6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, není-li zákonem nebo těmito stanovami stanoveno jinak.
- (7) Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
- (8) Souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je vyžadován k přijetí těchto rozhodnutí:
- a) změna stanov, -----
  - b) změna prohlášení vlastníka budovy -----
  - c) rozhodování o-----
    1. změně účelu užívání domu nebo jednotky; -----
    2. změně podlahové plochy jednotky; -----
    3. změně podílu na společných částech; -----
    4. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky; -----
    5. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí podle těchto stanov v pravomoci statutárního orgánu; -----
    6. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství; -----
    7. schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby mezi členy společenství. ---
  - d) udělování předchozího souhlasu -----
    1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi; -----
    2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru; -----
    3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
  - e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- (9) Souhlas nejméně nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je vyžadován pro rozhodnutí o volbě a odvolávání členů volených orgánů a o výši jejich odměn.
- (10) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
- (11) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být

předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. -----

- (12) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Nelze-li podat vysvětlení přímo na shromáždění, bude zasláno do 30 dnů od shromáždění. -----
- (13) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- (14) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.-----
- (15) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí hlasováním volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. --
- (16) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
- (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání včetně záznamu ústních nebo písemných námitek členů shromáždění, které budou nedílnou součástí zápisu ze shromáždění, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u statutárního orgánu. Zápis bude odeslán účastníkům k odsouhlasení a případné námítky musí být vzneseny do 15 dnů po doručení zápisu.---
- (18) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. -----

### VIII.3. Působnost shromáždění -----

- (1) Do působnosti shromáždění patří: -----  
a) změna stanov, -----



- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, - - - - -
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, - - - - -
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, - - - - -
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotky, - - - - -
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, - - - - -
- g) rozhodování o - - - - -
  - 1. členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  - 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky; - - - - -
  - 3. změně podlahové plochy jednotky; - - - - -
  - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek; - - - - -
  - 5. změně podílu na společných částech; - - - - -
  - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky; - - - - -
  - 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí podle těchto stanov v pravomoci statutárního orgánu; - - - - -
  - 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství; - - - - -
- h) udělování předchozího souhlasu - - - - -
  - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi; - - - - -
  - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru; - - - - -
  - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, - - - - -
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. - - - - -

#### VIII.4. Rozhodnutí mimo zasedání - - - - -

- (1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství a těm členům, kteří oznámí emailovou adresu, postačí, pokud je zaslán pouze emailem. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství. - - - - -
- (2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. - - - - -

- (3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. - - - - -
- (4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. - - - - -
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují pro dané rozhodnutí vyšší počet hlasů. - - - - -

#### VIII.5. Předseda společenství vlastníků - - - - -

- (1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda společenství“). Předseda společenství zastupuje společenství ve všech záležitostech, zastupuje společenství navenek a podepisuje písemná právní jednání za společenství. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci. -
- (2) Předseda společenství je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda společenství shromáždění. - -
- (3) Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména - - - - -
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství dle těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, - - - - -
  - b) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, - - - - -
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, - - - - -
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, - - - - -
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, - - - - -
  - 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, - - - - -



- j) 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,-----
  - k) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společnosti vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení rejstříku společnosti.-----
- (4) V působnosti předsedy společnosti je dále rozhodováno: -----
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000 Kč;
  - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 20.000 Kč.
- (5) Předseda společnosti je volen a odvoláván shromážděním. -----
- (6) Předseda společnosti může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí oznámit písemně společnosti. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.-----
- (7) Funkční období předsedy společnosti činí tři roky. -----
- (8) Odpovědnost předsedy společnosti za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.-----

#### VIII.6. Revizor -----

- (1) Revizor je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho ostatních orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společnosti.
- (2) Revizora volí a odvolává shromáždění stejným způsobem, jakým se volí a odvolává předseda společnosti.
- (3) Revizor v rámci své působnosti zejména
- a) kontroluje, zda společnost a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě předsedy společnosti určené k projednání na schůzi shromáždění,
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - d) může podat předsedovi společnosti zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení orgánu revizora.