

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK KRČ 1193 až 1199, 1201 až 1205

Kapitola 1 ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1. Úvodní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Krč 1193 až 1199, 1201 až 1205 (dále jen „společenství“ nebo „společenství vlastníků“) je právnická osoba, vzniklá za účelem zajišťování správy bytového domu čísel popisných 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 v Praze 4, ulici Na Strži, který stojí na pozemcích parcelních čísel 1052/46, 1052/45, 1052/44, 1052/43, 1052/42, 1052/41, 1052/40, 1052/39, 1052/38, 1052/37, 1052/36, 1052/35 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Krč, obec Praha a za účelem zajišťování správy těchto pozemků.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek, nacházejících se v bytovém domě, označeném v bodě 1. tohoto článku. Členství ve společenství je s vlastnictvím jednotky neoddělitelně spojeno. Vlastnické právo k těmto jednotkám nabyli všichni vlastníci podle zák. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen zákon o vlastnictví bytů). Podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov je jednotkou byt nebo nebytový prostor jako část domu, vymezená prostorově podle zákona o vlastnictví bytů prohlášením vlastníka budovy, označené v bodě 1. tohoto článku. Vlastník jednotky je zároveň podílovým spoluvlastníkem nemovitosti (domu a pozemku).
3. Pro naplňování účelu, uvedeného v bodě 1. tohoto článku, je společenství způsobilé nabývat práv a zavazovat se. V mezích tohoto účelu společenství právně jedná s vlastníky jednotek a s třetími osobami. Pouze pro tento účel může společenství nabývat majetek a nakládat s ním.
4. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem.
5. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svých podílů na společných částech nemovitosti.

Článek 2. Název a sídlo společenství vlastníků

Název: Společenství vlastníků jednotek Krč 1193 až 1199, 1201 až 1205.

Sídlo: Na Strži 45/1202, Praha 4.

Článek 3. Předmět činnosti společenství

Společenství vlastníků zajišťuje správu bytového domu čísel popisných 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205 v Praze 4, ulici Na Strži, který stojí na pozemcích parcelních čísel 1052/46, 1052/45, 1052/44, 1052/43, 1052/42, 1052/41, 1052/40, 1052/39, 1052/38, 1052/37, 1052/36, 1052/35 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Krč, obec Praha a správu těchto pozemků.

Kapitola 2

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Článek 4.

Správa domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti, spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku, sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.
2. Správou domu podle bodu 1. tohoto článku se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) zajišťování dodávek služeb, spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatelů přímo,
 - c) zajišťování údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, jako je například rekonstrukce, modernizace, technické zhodnocení společných částí domu a pozemku, včetně odstraňování havarijních stavů,
 - d) zajišťování revizí a oprav společných částí inženýrských sítí, tj. rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, rozvodů tepla včetně radiátorů a teplé užitkové vody, vzduchotechniky včetně technických šachet, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů, elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) zajišťování revizí, periodických prohlídek a oprav výtahů,
 - f) zajišťování výměn a cejchování měřidel tepla a vody,
 - g) zajišťování oprav společných částí, vyhrazených výlučnému užívání vlastníků jednotky podle prohlášení vlastníka, pokud nejde o činnost, příslušející vlastníkům jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - h) zajišťování provozu protipožárních zařízení a jejich revizí,
 - i) zajištění pojištění domu,
 - j) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence těchto plateb,
 - k) sjednávání smluv, týkajících se nájmu společných částí nemovitosti,
 - l) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, spojené se správou domu a pozemku,
 - m) uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle § 125 zák. č. 183/2006 Sb. v rozsahu dokumentace, předané původním vlastníkem, případně v rozsahu pozdějších stavebních úprav,
 - n) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - o) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - p) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - q) vedení seznamu členů společenství,
 - r) výkon činností, vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - s) výkon dalších činností, které připadají v rámci působení společenství v úvahu.
3. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou (dále jen správce) smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a

odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

4. Správce bude vykonávat pouze činnost dohodnutou ve smlouvě a nebude mít žádné svěřené finanční prostředky.
5. Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. a těmito stanovami.
6. Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů, stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu. Vlastník jednotky umožní přístup do všech prostor bytu tak, aby byl splněn účel, pro který byl k umožnění tohoto přístupu vyzván.

Kapitola 3

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 5. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále také jen shromáždění vlastníků či shromáždění),
 - b) výbor společenství nebo předseda (dále také jen výbor),
 - c) kontrolní komise.
2. Každý člen společenství nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánu společenství.
3. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

Článek 6. Shromáždění

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Ve vztahu ke shromáždění mají spoluvlastníci jednotky postavení vlastníka jednotky a vykonávají svá práva prostřednictvím zmocněného společného zástupce dle čl. 18, bodu 5. a 6. stanov. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Článek 7. Působnost shromáždění

1. Do působnosti shromáždění patří zejména:
 - a) rozhodování o změně v obsahu prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - b) rozhodování o změně stanov,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů, dále rozhodování o celkové výši odměn pro každý volený orgán,
 - d) schválení domovního řádu a dalších vnitřních pravidel,
 - e) schválení účetní závěrky a schválení vypořádání výsledku hospodaření, schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období (tj. příspěvků do fondu oprav a příspěvků na další náklady, spojené se správou domu a pozemku podle čl. 23. stanov), rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) rozhodování o dalších platbách členů společenství,
 - g) schválení zprávy o hospodaření společenství a o správě domu, obsahující i výsledky plnění rozpočtu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávána správcem podle článku 4., bodu 3. těchto stanov, předkládá zprávu o hospodaření správce v rozsahu a způsobem, uvedeným ve smlouvě, se správcem uzavřené,
 - h) schválení rozpočtu společenství, schválení druhu služeb, výše záloh na jejich úhradu, nedojde-li mezi společenstvím a vlastníky k dohodě o této výši; nerozhodne-li o výši záloh na služby za podmínek v tomto bodě shromáždění, určí výbor měsíční zálohy na jednotlivé služby dle ustanovení zákona (zák. č. 67/2013 Sb., o službách),
 - i) schválení způsobu rozúčtování ceny služeb na jednotky na základě pravidel, určených těmito stanovami,
 - j) rozhodování o členství společenství v právnické osobě, působící v oblasti bydlení,
 - k) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky,

- l) rozhodování o změně podlahové plochy bytu,
- m) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- n) rozhodování o změně podílu na společných částech nemovitosti,
- o) rozhodování o změně v určení společné části, sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- p) rozhodování o pravidlech užívání společných částí nemovitosti,
- q) rozhodování o změně v účelu užívání společných částí domu, nejde-li o změnu účelu užívání stavby
- r) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovitosti a o jiných výdajích s výjimkou záležitostí, které spadají do působnosti výboru (čl. 15., bod 1., písm. b) stanov),
- s) rozhodování o udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi; tento souhlas může shromáždění udělit pouze v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společenství, jejichž pořizovací cena v kalendářním roce převyšuje či se rovná souhrnné částce 50.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ke zcizení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společenství, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce přesahuje v souhrnu částku 50.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce za podmínek článku 25., bodu 3. stanov,
- t) rozhodování o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku i rozhodování o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- u) rozhodování o dalších záležitostech, určených zákonem, stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek 8.

Svolání shromáždění

1. Shromáždění svolává výbor, a to tak, aby se konalo nejméně jednou do roka.
2. Výbor svolá shromáždění dále rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají společně více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li tak do 30 dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění na náklady společenství sami. Podnět ke svolání shromáždění musí obsahovat uvedení záležitostí, navržených k rozhodnutí.
3. Ten, kdo je k tomu oprávněn (dále svolavatel), svolá shromáždění písemnou pozvánkou. Pozvánka bude zveřejněna v domě na domovní vývěsce společenství a zároveň doručena v domě bydlícím členům vložením do listovní schránky, nebydlícím členům bude doručena poštou na adresu pro doručování, uvedenou v seznamu členů, a to nejméně 15 dnů před dnem zasedání. V případě společných zástupců a zmocněnců, kteří nejsou členy společenství a předložili společenství písemné zmocnění k účasti a hlasování na zasedání dříve, nežli bylo svoláno, je nutno obeslat i tyto zástupce na adresu, uvedenou v plné moci, pokud písemně nepožádali o doručení pozvánky na jinou adresu.
4. Pozvánka bude obsahovat:
 - a) místo a čas zasedání
 - b) program zasedání
 - c) označení podkladů, které jsou potřebné pro rozhodování o jednotlivých záležitostech programu a místo, kde se s nimi vlastníci mohou seznámit (pokud nebyly přiloženy k pozvánce); pokud bylo zasedání svoláno na podnět podle bodu 2. tohoto článku, může být program oproti návrhu změněn jen se souhlasem toho, kdo podal podnět ke svolání.

5. Svolavatel může zasedání odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Zasedání, svolané z podnětu nejméně dvou vlastníků jednotek, kteří mají společně více než jednu čtvrtinu všech hlasů podle bodu 2. tohoto článku stanov, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo podnět učinil.

Článek 9.

Hlasování na shromáždění

1. Právo hlasovat na shromáždění mají všichni vlastníci jednotek.
2. Vlastník jednotky má možnost se nechat při účasti na zasedání zastoupit, a to včetně hlasování. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jednom nebo více zasedáních. Zastoupení dle generální plné moci se připouští. Plná moc nemusí být udělena formou notářského zápisu. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
3. Spoluvlastníci jednotky mají na zasedání postavení vlastníka a vykonávají na zasedání svá práva prostřednictvím společného zástupce podle čl. 18., bodu 5 stanov. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocní-li společný zástupce k zastupování na zasedání jinou osobu podle ustanovení čl. 18., bodu 6. stanov, musí z tohoto zmocnění vyplývat, zda bylo uděleno pro zastupování na jednom nebo více zasedáních a že spoluvlastníci jednotky či druhý z manželů udělili k tomuto zmocnění souhlas. Zastoupení dle generální plné moci se připouští. Plná moc nemusí být udělena formou notářského zápisu. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
4. Každý člen společenství má při rozhodování shromáždění počet hlasů, odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech nemovitosti; je-li vlastníkem jednotky samo společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků či manželů má při hlasování počet hlasů, připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů.
5. Shromáždění je schopné usnášení za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů.
6. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
7. Přijímá-li shromáždění na svém zasedání níže uvedená rozhodnutí, je jejich přijetí podmíněno uzavřením písemné dohody dotčených vlastníků podle čl. 20., bodu 4. — 6. stanov. K nabytí účinnosti této dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů, učiněný na téže listině:
 - a) rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka, pokud se dotýká práv a povinností vlastníků,
 - b) rozhodnutí o záležitosti, v rámci které se mění velikost podílu vlastníků na společných částech nemovitosti,
 - c) rozhodnutí, kterým se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, nežli v důsledku změny podílu na společných částech nemovitosti.
8. Vyjádření vlastníků podle bodu 7. tohoto článku bude i v případě, že je činěno na zasedání shromáždění, vyznačeno podpisem vlastníků na listině, obsahující přesné označení záležitosti, k níž je souhlas požadován, datum a podpisy oprávněných členů společenství s uvedením souhlasu nebo nesouhlasu.
9. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasné 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.

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

Článek 10.

Zasedání shromáždění

1. Každý člen společenství je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Požaduje-li člen na zasedání sdělení o skutečnostech, které zákon uveřejnit zakazuje nebo jejichž prozrazení by společenství způsobilo vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
2. Zasedání zahajuje předseda výboru, v jeho nepřítomnosti pak jiný člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil. V případě, že zasedání bylo svoláno vlastníky podle čl. 8., bodu 2. stanov, zahájí zasedání ten, koho k tomu svolavatelé pověřili. Ten, kdo zahájí zasedání, ověří jeho schopnost se usnášet a zároveň navrhne osoby předsedajícího, zapisovatele, skrutátorů a navrhne i členy mandátové a návrhové komise. Poté zajistí provedení jejich volby shromážděním.
3. Předsedající zasedání vede jednání tak, jak byl jeho pořad pozvánkou ohlášen.
4. Shromáždění se může usnést na předčasném ukončení zasedání.
5. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu shromáždění, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
6. Na žádost vlastníků, oprávněných požadovat svolání shromáždění podle čl. 8., bodu 2. stanov, zařadí výbor jimi určenou záležitost na program shromáždění. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom výbor vlastníky, přítomné na svolané schůzi shromáždění. Nebyla-li tato záležitost projednána na této schůzi za účasti a se souhlasem všech členů společenství, zařadí výbor její projednání na program schůze příští. Je-li však nebezpečí z prodlení, svolá výbor schůzi shromáždění k projednání této záležitosti bez zbytečného odkladu.
7. Hlasování na shromáždění je veřejné, pokud shromáždění v jednotlivém případě nerozhodne o hlasování tajném. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
8. O průběhu zasedání se pořizuje zápis. Vyhotovení zápisu zajistí výbor tak, aby byl zápis k dispozici do 30 dnů od ukončení zasedání. Není-li to možné, vyhotoví zápis předseda shromáždění nebo ten, koho tím shromáždění pověřilo.
9. Zápis musí obsahovat údaj o místě a datu zasedání, kým bylo svoláno, kdo je zahájil a kdo mu předsedal, dále popis projednávání jednotlivých bodů programu a přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo. Zápis musí dále obsahovat údaj o usnášeníschopnosti zasedání, výsledky hlasování ohledně každého usnesení (počet členů přítomných při hlasování, počet hlasů pro schválení usnesení, počet hlasů proti a počet hlasů těch členů, kteří se zdrželi hlasování). V zápise z jednání musí být dále uveden obsah všech námitek, které byly členy během jednání vzneseny a u kterých bylo požadováno jejich zaprotokolování. Zápis musí být označen jménem a podpisem osoby, která jej vyhotovila a datem jeho vyhotovení. Přílohu zápisu tvoří seznam členů společenství s údajem o přítomnosti členů s jejich podpisy a s uvedením jejich hlasovacích podílů, písemné plné moci společných zástupců a zmocněnců, pozvánka na zasedání a písemné podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům programu. Zápis podepisuje předseda zasedání, dále ten, kdo jednání zahájil a zapisovatel.
10. Zápisy ze zasedání shromáždění jsou uloženy u pověřeného člena výboru.
11. Výbor odpovídá za archivování všech zápisů, a to včetně písemných podkladů k projednání jednotlivých bodů programu zasedání. Po ukončení funkčního období je předseda výboru povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru.

12. Každý člen společenství může v kanceláři výboru nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění, a to po předchozí domluvě.

Článek 11

Rozhodnutí mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění schopné usnášení nebo není-li způsobilé se usnášet o určitém návrhu, mohou vlastníci jednotek rozhodnout o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění. V takovém případě osoba oprávněná ke svolání shromáždění učiní v písemné formě návrh na rozhodnutí vlastníků mimo zasedání do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno.
2. Mimo zasedání lze nad rámec bodu 1. rozhodnout i v jiných záležitostech.
3. Návrh musí obsahovat alespoň:
 - a) úplný a přesný text usnesení, o kterém má být rozhodnuto, podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj o tom, kde jsou zveřejněny,
 - b) uvedení lhůty, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit,
 - c) v případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje forma veřejné listiny, bude obsahem návrhu i upozornění na tuto skutečnost.
4. Návrh bude vlastníků předán osobně, případně doručen poštou na adresu, která je uvedena v seznamu členů jako adresa pro doručování.
5. Vlastník jednotky na listině, která obsahuje plné znění návrhu rozhodnutí, napíše své vyjádření k návrhu s uvedením dne, měsíce a roku, kdy toto vyjádření učinil a podepíše je vlastní rukou. Vyjádření, které nebude učiněno jednoznačným vyjádřením souhlasu, nesouhlasu či zdržení se hlasování bez dalších podmínek, nebude uznáno za platné hlasování. Pokud je mimo shromáždění rozhodováno o záležitostech, k nimž jinak zákon vyžaduje pořízení notářského zápisu o rozhodnutí shromáždění, musí vlastníci předložit vyjádření ve formě notářského zápisu, tato listina musí obsahovat i text usnesení. Za spoluvlastníky jednotky a za manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, podepíše vyjádření společný zástupce či jeho zmocněnec (či. 18., bod 5. a 6. stanov) a k vyjádření přiloží plnou moc, pokud již nebyla předložena dříve.
6. Vyplněná listina musí být doručena předkladateli návrhu osobně, případně doručena poštou. V případě osobního doručení musí být její převzetí předkladatelem návrhu zaznamenáno do evidence včetně data převzetí; záznam označí ten, kdo vyjádření předává, svým podpisem.
7. Lhůta pro vyjádření činí 15 dnů, pro případ vyjádření formou notářského zápisu činí tato lhůta 30 dnů. Lhůta počíná běžet ode dne následujícího po dni, kdy byl vlastníku návrh k vyjádření doručen. Platí, že usnesení bylo přijato dnem následujícím po dni, kdy uplynula všem členům lhůta k vyjádření.
8. Nedoručí-li vlastník ve lhůtě, určené stanovami, svůj souhlas s návrhem na rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.
9. Výbor oznámí vlastníků výsledek rozhodování na domovní vývěsce. V případě, že bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah usnesení.
10. Neučiní-li tak výbor bez zbytečného odkladu, provede toto oznámení na náklady společenství vlastníků ten, kdo učinil návrh hlasování.
11. Pro přijetí rozhodnutí je nutná většina hlasů všech vlastníků jednotek.
12. K rozhodnutí o změně velikosti podílu všech vlastníků na společných částech či o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je nutný souhlas všech vlastníků jednotek, rozhodnutí je podmíněno uzavřením písemné dohody dotčených vlastníků podle či. 20., bodu 4. — 6. stanov.

Článek 12.

Společná ustanovení o volených orgánech společenství

1. Výbor a kontrolní komise jsou orgány společenství, jejichž členové jsou voleni shromážděním. Volené orgány volí z řad svých členů předsedu a místopředsedu a z této funkce je odvolávají.
2. Délka funkčního období členů volených orgánů činí 5 let. Výkon funkce člena orgánu počíná ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období orgánu.
3. Člen voleného orgánu může být po uplynutí funkčního období do funkce zvolen opětovně.
4. Členové voleného orgánu, kteří byli zvoleni shromážděním, jsou povinni sejít se na schůzi takto nově zvoleného orgánu do pěti pracovních dnů po ukončení zasedání shromáždění, na kterém byli zvoleni a ze svých řad zvolit předsedu a místopředsedu. První schůzi voleného orgánu svolává jeho nejstarší člen, který také schůzi řídí do zvolení předsedy orgánu.
5. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. Může však písemně zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval. Toto zmocnění je nutno doručit k rukám předsedajícího před zahájením schůze voleného orgánu.
6. Členem voleného orgánu může být pouze člen společenství, může se přitom jednat o fyzickou osobu starší 18 let i o právnickou osobu. Nutným předpokladem je plná svéprávnost fyzické osoby jako člena voleného orgánu nebo jako zástupce právnické osoby, která je jeho členem, dále její bezúhonnost podle zák. č.455/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, upravujícího živnostenské podnikání.
7. Členství v jednom orgánu společenství je neslučitelné se členstvím v jiném orgánu společenství. Členem voleného orgánu nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je současně členem některého z volených orgánů.
8. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen postupem podle insolvenčního zákona, se může stát členem výboru či členem kontrolní komise pouze v případě, že svůj úpadek před povoláním do funkce oznámí shromáždění. To neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen a která je již členem voleného orgánu, je povinna oznámit to bez odkladu shromáždění. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li shromáždění poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
9. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní písemně fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Zmocněnec musí splňovat podmínky, za kterých se členem voleného orgánu může stát fyzická osoba s výjimkou členství ve společenství a nesmí udělit další plnou moc za účelem výkonu této funkce třetí osobě.
10. Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období z funkce člena voleného orgánu odvolán shromážděním.
11. Člen voleného orgánu společenství může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením, které doručí společenství na adresu jeho sídla; funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Podanou rezignaci lze vzít zpět pouze v případě, že s tímto zpětvzetím společenství udělí souhlas. Tento souhlas musí být udělen rozhodnutím shromáždění.
12. V případě, že v průběhu výkonu funkce voleného orgánu dojde k poklesu počtu jeho členů, avšak počet členů výboru neklesne pod tři a počet členů kontrolní komise neklesne pod dva, mohou členové orgánu kooptovat náhradní členy na dobu do nejbližšího zasedání shromáždění.
13. Volené orgány rozhodují ve sboru, a to usnesením. Každý člen voleného orgánu má jeden hlas.

14. Volené orgány hlasují veřejně, v jednotlivých případech se může orgán usnést na hlasování tajném.
15. Člen voleného orgánu je povinen vykonávat funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že člen voleného orgánu jedná nedbale, pokud není schopen této péče a nevyvodí z toho pro sebe důsledky, ač tuto skutečnost musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu.
16. Odpovědnost člena voleného orgánu za škodu, kterou by způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
17. Členům volených orgánů přísluší za jejich činnost odměna ve výši, schválené pro tyto orgány shromážděním. O výši odměny jednotlivých členů orgánu rozhoduje tento orgán sám.

Článek 13.

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství, ve výlučné působnosti výboru je zastupování společenství navenek. Společenství zastupuje navenek předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti pak místopředseda.
2. Písemné právní jednání podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda a dále další člen výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Kterýkoli ze členů výboru může být zmocněn k samostatnému zastupování společenství plnou mocí, udělenou mu v písemné formě druhým členem výboru, který by za společenství spolu s ním jednal podle věty první tohoto bodu. Toto zmocnění může být uděleno pouze k určitému právnímu jednání.
3. Výbor je rovněž výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje jeho činnost, rozhoduje ve věcech spojených se zajišťováním správy nemovitosti, plní usnesení shromáždění,
4. Předseda výboru řídí běžný chod společenství a činnost výboru. V době jeho nepřítomnosti jej při této činnosti zastupuje místopředseda a dále členové v pořadí, určeném výborem.
5. Výbor je pětičlenný. Je schopen usnášení za přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů zúčastněných členů.
6. Při volbě a odvolávání předsedy a místopředsedy dotyčné osoby nehlasují, se svým zvolením ale musí následně vyjádřit souhlas

Článek 14.

Svolání a jednání schůze výboru

1. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.
2. Schůzi výboru svolává předseda výboru. Neučiní-li tak ve lhůtě dané stanovami či v případě potřeby, svolá ji místopředseda výboru nebo další člen výboru.
3. Schůze výboru se svolává osobním pozváním v ústní formě nebo doručením písemné pozvánky, a to alespoň 5 dnů před konáním schůze. Výbor se hlasy všech členů může usnést na svolávání elektronickou poštou nebo prostřednictvím SMS. V těchto případech bude členům výboru v uvedené lhůtě doručena pozvánka v dohodnuté formě.
4. Ústní pozvání nebo písemná pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo konání schůze výboru a pořad jednání.
5. Ústním pozváním nebo písemnou pozvánkou je na jednání schůze pozvána také kontrolní komise. K tomu pověřený člen kontrolní komise má právo se jednání zúčastnit. Není-li žádný člen kontrolní komise k tomu pověřen, má právo se jednání zúčastnit předseda kontrolní komise.

6. Schůzi výboru řídí předsedající, kterým je předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti místopředseda a není-li ani on přítomen, plní funkci předsedajícího další výborem zvolený člen.
7. O průběhu jednání výboru pořídí zápis člen výboru, zvolený přítomnými členy do funkce zapisovatele. Zápis z jednání výboru musí obsahovat zejména:
 - a) údaj o místě a datu jednání,
 - b) údaj o tom, kdo je přítomen a zda je výbor schopný usnášení,
 - c) popis projednávání jednotlivých bodů programu,
 - d) přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo,
 - e) výsledky hlasování ohledně každého usnesení s tím, že se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali pro schválení usnesení, členové hlasující proti a členové, kteří se zdrželi hlasování.
8. Přílohu zápisu tvoří seznam všech přítomných členů a v případě, že byla doručována pozvánka v písemné formě, také tato pozvánka. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Předsedající zajistí doručení zápisu z jednání členům výboru a kontrolní komisi do dvou týdnů od konání schůze.
9. Pokud je rozhodnutí usnesením výboru přijato, ačkoli některý z členů hlasoval proti návrhu, na žádost nesouhlasícího člena zapisovatel zaznamená spolu s jeho stanoviskem i důvod nesouhlasu.
10. Výbor je povinen informovat o obsahu přijatého rozhodnutí členy, kteří se rozhodování nezúčastnili.
11. Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě, určené shromážděním.

Článek 15.

Působnost výboru

1. Výboru náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují shromáždění či kontrolní komisi. Výbor v rámci své působnosti zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy nemovitosti a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění a kontrolní komise, zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
 - b) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu či o jiných výdajích společenství do celkové výše nákladů, určené vždy shromážděním pro současně shromážděním stanovené období; výbor je oprávněn v případě nutnosti opravy, zapříčiněné havárií na společných částech, rozhodnout o nutné opravě bez peněžního limitu,
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb, spojených s užíváním jednotek; výbor je povinen vybrat dodavatele ve výběrovém řízení v každém případě, kdy tak rozhodlo shromáždění vlastníků,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě nemovitosti a o dalších činnostech společenství, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné podklady, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - h) v souladu s právními předpisy a těmito stanovami (čl. 7., bod 1., písm. h)) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a sděluje jejich výši jednotlivým členům společenství spolu s výší příspěvku na náklady, spojené se správou nemovitosti, schválenou shromážděním,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství, vzniklých ze smluv a z jiných závazků vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

- k) 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,
- l) jménem společenství vymáhá plnění povinností, uložených členům společenství,
- m) plní povinnosti ve vztahu k veřejnému rejstříku.

Článek 16.

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je tříčlenný kontrolní orgán společenství. Dohlíží, zda jsou záležitosti společenství řádně vedeny a zda společenství vykonává činnost v souladu s právními předpisy a stanovami.
2. Kontrolní komise dále projednává stížnosti vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů.
3. Při výkonu své působnosti je komise oprávněna nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svou kontrolní činnost.
4. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních volených orgánech společenství.
5. Pokud komise zjistí nedostatky, upozorní na ně výbor a nejsou-li po tomto upozornění nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění. Navrhuje odstranění zjištěných nedostatků v jí určených termínech. Je-li to nutné, dá podnět výboru ke svolání jeho schůze či tuto schůzi svolá sama za podmínek daných těmito stanovami.
6. Kontrolní komise se vyjadřuje k účetní závěrce a ke zprávě výboru, předkládané shromáždění.
7. Kontrolní komise se usnáší nadpoloviční většinou hlasů všech členů.
8. Předseda kontrolní komise řídí činnost komise.
9. Pověřený člen kontrolní komise se účastní jednání výboru, není-li žádný člen kontrolní komise k tomu pověřen, účastní se jednání výboru předseda kontrolní komise.
10. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce.

Článek 17.

Svolání a jednání schůze kontrolní komise

1. Schůze kontrolní komise svolává její předseda. Neučiní-li tak ve lhůtě dané stanovami či v případě potřeby, učiní tak její další člen.
2. Schůze se svolává písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům komise alespoň 5 dnů před konáním schůze poštou. Kontrolní komise se může usnést hlasy všech členů na svolávání elektronickou poštou nebo prostřednictvím SMS. V těchto případech bude členům výboru v uvedené lhůtě doručena pozvánka v dohodnuté formě. Pozvánka bude obsahovat datum, hodinu a místo konání schůze a pořad jednání; k pozvánce budou přiloženy písemné podklady k záležitostem, které mají být předmětem jednání, či bude uveden odkaz na to, jakým způsobem se mohou členové komise s podklady seznámit. Se souhlasem všech členů komise lze projednat i záležitosti, k nimž byly písemné podklady předloženy členům až při zahájení schůze.
3. Schůzi komise řídí její předsedající, kterým je předseda komise, v době jeho nepřítomnosti jiný člen komise.
4. průběhu jednání komise pořídí zápis člen komise, zvolený přítomnými do funkce zapisovatele. Zápis z jednání komise musí obsahovat zejména:
 - a) údaj o místě a datu schůze,

- b) údaj o tom, kdo je přítomen a zda je komise schopna usnášení,
 - c) popis projednání jednotlivých bodů programu,
 - d) přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo,
 - e) výsledky hlasování ohledně každého usnesení s tím, že se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali pro schválení usnesení, členové hlasující proti a ti, kteří se zdrželi hlasování.
5. Přílohu zápisu tvoří seznam všech přítomných členů s jejich podpisy, tento seznam s podpisy může být obsahem zápisu. Přílohu zápisu dále tvoří pozvánka na schůzi a podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům programu. Zápis podepisuje ten, kdo schůzi komise svolal a dále zapisovatel. Předsedající zajistí doručení zápisu z jednání členům komise do dvou týdnů od konání jednání a zároveň jeho zveřejnění na informační desce domu.
 6. Pokud je rozhodnutí usnesením komise přijato, ačkoli některý z členů hlasoval proti návrhu, na žádost nesouhlasícího člena zapisovatel zaznamená spolu s jeho stanoviskem i důvod nesouhlasu.
 7. Kontrolní komise je povinna informovat o obsahu přijatého rozhodnutí člena, který se rozhodování nezúčastnil.
 8. Po ukončení funkčního období je kontrolní komise povinna předat kompletní soubor zápisů z jednání s přílohami nové kontrolní komisi nebo osobě, určené shromážděním.

Kapitola 4

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 18. Společná ustanovení

1. Členy společenství jsou fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Členství ve společenství v případě, kdy osoba nabyla vlastnictví po dni vzniku společenství, vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
3. 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.
4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky.
5. K výkonu práv spoluvlastníků jednotky vůči společenství písemně zmocní spoluvlastníci jednotky společného zástupce, na jehož osobě se dohodli. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společným zástupcem může být i osoba, která není členem společenství vlastníků. Plná moc musí být udělena v písemné formě a musí z ní být zřejmé, zda je udělena k určitému jednání či druhu jednání nebo zda jde o plnou moc neomezenou. Podpisy na tomto zmocnění nemusí být úředně ověřeny. Předložením nově udělené písemné moci se vůči společenství ruší účinky plné moci předchozí.
6. Společný zástupce projevuje vůči společenství společnou vůli spoluvlastníků či manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění a plní vůči společenství povinnosti, vyžadující součinnost vlastníků jednotky. Společný zástupce může písemně zmocnit k výkonu práv a povinností vůči společenství včetně hlasování na shromáždění, nebo jen k výkonu některých z nich jinou osobu, a to plnou mocí, udělenou podle ustanovení § 441 občanského zákoníku v případě, že mu k tomu spoluvlastníci jednotky či druhý z manželů udělili písemný souhlas. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny.
7. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství — fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství bez právního nástupce — právnické osoby,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.
8. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství (vlastník jednotky) do 30 dnů oznámit výboru.
9. Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen tuto skutečnost oznámit výboru a osvědčit hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu) včetně dne nabytí jednotky (právní účinky vkladu), a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. Dále oznámí společenství jména a přímení osob, které budou v bytě bydlet.

Článek 19

Seznam členů

1. Společenství vede prostřednictvím výboru seznam svých členů. Do seznamu se zapisuje alespoň:
 - a) jméno a příjmení člena — fyzické osoby a datum jejího narození,
 - b) adresa trvalého pobytu, která je současně adresou pro doručování; požaduje-li člen, aby mu bylo doručováno na adresu odlišnou od místa trvalého pobytu, je povinen sdělit ji společenství a v takovém případě bude seznam členů obsahovat kromě adresy trvalého pobytu i adresu, určenou členem pro doručování,
 - c) obchodní firma či název člena — právnické osoby a její IČ,
 - d) sídlo právnické osoby, údaj o jejím zápisu do veřejného rejstříku; požaduje-li člen, aby mu bylo doručováno na adresu odlišnou od jeho sídla, je povinen sdělit ji společenství a v takovém případě bude seznam členů obsahovat kromě sídla i adresu, určenou členem pro doručování,
 - e) označení jednotky, které je člen vlastníkem,
 - f) velikost spoluvlastnického podílu na společných částech,
 - g) jméno a příjmení třetí osoby, která jednotku užívá na základě dohody s vlastníkem a telefonické spojení na tuto osobu,
 - h) telefonické spojení na vlastníky,
 - i) jméno, příjmení a telefonické spojení kontaktní osoby vlastníka, pokud ji vlastník stanoví v souladu s článkem 20., bodem 10., písm. o).
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů, zapíše se do seznamu dále:
 - a) označení jednotky ve spoluvlastnictví či společném jmění manželů,
 - b) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky a velikost jejich podílů na jednotce nebo jména a příjmení manželů,
 - c) jméno, příjmení, trvalý pobyt společného zástupce, případně jím určená adresa pro doručování.
3. Člen společenství je povinen oznámit a prokázat společenství každou změnu údajů, evidovaných v seznamu členů, bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; pokud tuto povinnost poruší, odpovídá za škodu, které tímto porušením povinnosti vznikla. Společenství je povinno provést zápis této změněné skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, kdy mu bude prokázána.
4. Každý člen, a to i bývalý, může požádat o potvrzení s výpisem ze seznamu členů, obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení o tom, že tyto údaje byly vymazány. Potvrzení bude pořízeno na náklady žadatele. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič a není-li žádný z nich, tak může o potvrzení požádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
5. Seznam členů může být zveřejněn pouze se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni; při zveřejnění neúplného seznamu musí z něj být patrné, že je neúplný.
6. Vlastník jednotky je povinen oznámit výboru bez zbytečného odkladu každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, která se týká jednotky v jeho vlastnictví. Dále je povinen oznámit výboru i změnu v počtu nebo jménech osob, které bydlí v bytě, a to ve lhůtě dle těchto stanov. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo jeho část k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky a v případě jednotky ve společném jmění manželů oznamuje tyto údaje společný zástupce. Pro případ, že vlastník jednotku neužívá, je povinen sdělit výboru svoji kontaktní adresu a telefonické spojení. Pokud tuto povinnost poruší, odpovídá za škody, které tímto porušením povinnosti vznikly.
7. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a kterému byly společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek 20.

Práva a povinnosti členů společenství

1. Vlastník jednotky má jako člen společenství zejména právo:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
 - b) volit a být volen do orgánů společenství, pokud splňuje předpoklady, určené pro člena voleného orgánu zákonem a stanovami,
 - c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - d) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje, nahlížet za tímto účelem do účetních knih i dokladů a smluv, uzavřených ve věcech správy; tyto úkony může vlastník činit jen po předchozí dohodě s osobou, která bude za společenství přítomna tomuto nahlížení a v prostorách k tomu určených společenstvím; vlastník je oprávněn si činit z uvedených dokumentů výpisy, avšak výlučně pro svoji potřebu,
 - e) podat soudu návrh na rozhodnutí o záležitosti, v níž byl na shromáždění přehlasován a v rámci toho navrhnout soudu, aby dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí; není-li tento návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká,
 - f) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - g) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - h) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - i) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - j) na požádání obdržet zápis ze shromáždění.
2. Člen společenství má jako vlastník jednotky zejména právo svobodně spravovat, výlučně užívat a po dodržení povinností podle článku 20., bodu 10, písm. k), 1) stanov uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části. Nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon jeho práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
3. Vlastník bytové jednotky je povinen užívat jednotku pro účely bydlení. Vedle bydlení může v bytě vykonávat živnosti, přiměřené povaze a určení bytových prostor, a to pouze v případě, že těmito činnostmi nedojde k faktickému vyloučení či podstatnému omezení účelu bydlení. Je dále vyloučeno, aby těmito činnostmi bylo způsobeno zvýšené zatížení pro dům například častými návštěvami cizích osob v domě, skladováním věcí, hlukem, prachem, otřesy, chemickými či jinými výpary, obtěžujícími ostatní vlastníky. Změnit účel užívání bytové jednotky může vlastník pouze za podmínek, daných právními předpisy a těmito stanovami.
4. Vyvěšení reklamních tabulí a vizitek na plášť domu včetně zřízení zvláštní poštovní schránky podléhá souhlasu výboru společenství.
5. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech domu jsou stanoveny prohlášením o určení prostorově vymezených částí budovy, které se za podmínek zák. č. 72/1994 Sb. a v souladu se stavebním určením staly jednotkami.
6. Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení je nutná dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností, uzavřená v písemné formě. Tato dohoda nabývá účinnosti, pokud s ní projeví v písemné formě souhlas vlastníci, kteří mají většinu všech hlasů, a to i když nejsou stranami dohody.

7. Vyjádření souhlasu může být provedeno písemně na jedné listině či na více listinách. Tyto listiny musí obsahovat přesné označení záležitosti, k níž je souhlas požadován, datum a podpisy oprávněných členů společenství. V případě rozhodnutí o záležitosti, v rámci které se mění velikost podílu vlastníků na společných částech nemovitosti, musí být vyjádření souhlasu provedeno na jedné listině.
8. Má-li se rozhodnutí dle bodu 6. dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek, je nutné, aby dohodu uzavřeli všichni vlastníci. Vyslovení souhlasu s touto dohodou se v tomto případě nevyžaduje.
9. Vlastník jednotky má jako člen společenství zejména povinnost dodržovat zákony a tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákony a s těmito stanovami.
10. Člen společenství má jako vlastník jednotky zejména povinnost:
 - a) řídit se pravidly pro užívání společných částí a dodržovat obvyklá pravidla soužití v domě a zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
 - b) zachovávat dobré mravy v domě, nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky či jinými osobami, bydlícími v domě, zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství (vlastníků jednotek),
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané mu k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i v případě povrchových úprav (např. vnitřní omítky, malby, obložení stěn a podlahové krytiny včetně dlažby); naopak se tato povinnost netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu nákladů na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankce, stanovené právním předpisem,
 - g) řídit se při užívání elektrických rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání členem výboru společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu), procházejících bytem nebo se v něm nacházejících; nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
 - i) umožnit na vyzvání, učiněném ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečtu naměřených hodnot na těchto zařízeních,
 - j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tornu příslušným orgánem společenství; při poškození jednotky prováděním těchto prací je společenství povinno nahradit vlastníku jednotky vzniklou škodu; prováděl-li tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník, nahradí škodu sám,
 - k) provádět úpravy jednotky ve svém vlastnictví za dodržení platného stavebního zákona, zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavební úpravy a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství), oznámit písemně výboru rozsah prováděných prací před jejich zahájením a předložit mu stavební dokumentaci, je-li podle právních předpisů dokumentace vyžadována,
 - l) po předchozí výzvě společenství umožnit přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu; toto ustanovení platí i pro zásahy, týkající se zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií,
 - m) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo je způsobili ti, kteří s ním jednotku užívají, respektive nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,

- n) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
 - o) v případě nepřítomnosti delší než jeden měsíc sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněna zajistit přístup do bytu,
 - p) seznámit se se stanovami společenství, s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, s pravidly pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše,
 - q) oznámit výboru ve stanovené lhůtě spolu s oznámením o nabytí vlastnictví jednotky údaje, potřebné pro zápis do seznamu členů a pro potřeby správy domu,
 - r) oznámit společenství změnu v počtu osob, které bydlí v bytě; tuto povinnost má vlastník i tehdy, přenechal-li byt k užívání jiné osobě; vlastník je povinen změnu v počtu osob oznámit do 15 dnů ode dne, kdy k změně došlo,
 - s) za prodlení se splněním povinnosti k ohlášení změny v počtu osob, bydlících v bytě podle písm. r) uhradit společenství pokutu podle právních předpisů (zákon č.67/2013 Sb.).
11. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost, uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.

Článek 21.

Pravidla pro užívání společných částí

1. Vlastník jednotky je oprávněn
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti.
2. Vlastník jednotky je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, obecné principy soužití v domě, dodržovat usnesení shromáždění, týkající se pravidel pro užívání společných částí včetně domovního řádu.
3. Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech (např. na společných chodbách, ve společných prostorách schodišť, na obvodovém plášti budovy, na střeše apod.) jakékoli předměty. Pokud by tak učinil, je společenství oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené a požadovat náhradu případně vzniklé škody.
4. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které s ním bydlí nebo jsou u něj na návštěvě. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Pokud úklid nezajistí, učiní tak společenství na náklady tohoto vlastníka.
5. Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu.
6. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které vlastník způsobí, je tento povinen odstranit na své náklady. To platí i v případě, že tyto závady a poškození způsobili ti, kteří jeho jednotku užívají.

7. Pokud vlastník jednotky nebo ti, kteří jeho jednotku obývají, užívají společné části domu v rozporu s obvyklým užíváním (např. umístí ve společných částech některé předměty), vyzve je společenství k ukončení závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.

Kapitola 5

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek 22.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje a schvaluje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Rozpočet by měl být schválen před začátkem daného účetního období. Rozpočtové úpravy se mohou provádět kdykoli během účetního období, ale musí být schváleny shromážděním. Pokud není rozpočet schválen před začátkem daného účetního období, postupuje se tak, že měsíční výše rozpočtu činí 1/12 mandatorních výdajů z předchozího účetního období, navýšenou o index průměrných spotřebitelských cen z předchozího roku.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
3. V rozpočtu na kalendářní rok se stanoví výše předpokládaných nákladů souvisejících s vlastní činností, týkající se správy domu a pozemku, kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
4. V rozpočtu se stanoví předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby v kalendářním roce na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v rozpočtovaném období. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.
5. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
6. Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13, odstavec 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) penále, 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,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
7. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) 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,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Článek 23.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku (příspěvky do fondu oprav a na další výdaje, spojené se správou domu a pozemku)

1. Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na hrazení nákladů spojených se správou domu a pozemku podle schváleného rozpočtu.
2. Každý vlastník jednotky je povinen hradit příspěvky do fondu oprav úhradou, jejíž výše je stanovena z celkové částky, schválené shromážděním vlastníků. Výše úhrady je z této celkové částky stanovena poměrně podle velikosti bytu, rozhodné pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech a dané velikosti podlahové plochy v m², zapsané v katastru nemovitostí. Z fondu oprav jsou hrazeny veškeré náklady na údržbu, opravy a technické zhodnocení společných částí.
3. Každý vlastník jednotky dále přispívá na náklady spojené s vlastní správní činností (odměna správci, odměny volených orgánů, apod.) a na další výdaje společenství, spojené se správou domu a pozemku. Tato částka je stanovena poměrně podle velikosti bytu, rozhodné pro stanovení spoluvlastnického podílu na společných částech a dané velikosti podlahové plochy v m², zapsané v katastru nemovitostí, a to z celkové částky, schválené shromážděním vlastníků.
4. Příspěvky na správu domu a pozemku nejsou každoročně zúčtovány, zůstatek se převádí automaticky na další účetní období.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
6. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, má povinnost doložit nabyvateli potvrzení, vystavené společenstvím o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a jaké dluhy za služby, související s užíváním bytu, přecházejí na nabyvatele, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství. Vlastník má dále povinnost výši těchto dluhů zahrnout do smlouvy o převodu vlastnictví k jednotce.
7. Příspěvky na správu domu a pozemku (tj. příspěvky do fondu oprav a příspěvky na další výdaje, spojené se správou domu a pozemku) a zálohy na služby platí vlastníci jednotek - členové společenství na účet společenství vždy v jedné souhrnné částce, a to do 25. dne každého kalendářního měsíce. Způsob platby je sdruženým inkasem plateb obyvatelstva (SIPO), případně převodem na účet společenství.

Článek 24.

Náklady na služby a jejich rozúčtování

1. Službami jsou zejména:
 - a) dodávka studené vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla,
 - c) dodávka teplé vody,
 - d) odvoz komunálního odpadu,
 - e) osvětlení společných prostor v domě,
 - f) úklid společných prostor v domě,
 - g) provoz výtahu,
 - h) pojištění,
 - i) další služby.
2. O dalších poskytovaných službách rozhoduje shromáždění.
3. Zálohy na služby jsou vlastníci povinni hradit měsíčně ve výši, která je vždy stanovena tak, aby kryla předpokládané náklady na služby v zúčtovacím období.

4. Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství do 25. dne v měsíci spolu s příspěvkem, spojenými s náklady na správu domu a pozemku (článek 23., bod 2. a 3.). Nedojde-li o výši záloh k dohodě mezi společenstvím a vlastníkem či nerozhodne-li o ní shromáždění, určí výši měsíčních záloh na jednotlivé služby výbor jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výbor má v takovém případě právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře, odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob, rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
5. Náklady na služby se rozúčtují následovně:
 - a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) a c) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhl. č. 372/2001 Sb.),
 - c) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) — h) se rozúčtují podle podlahové plochy bytu.
6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.
7. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do tří měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
8. Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
9. Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení účtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
10. O způsobu rozúčtování služeb rozhoduje shromáždění.

Článek 25.

Majetek a hospodaření společenství

1. Společenství hospodáří s finančními prostředky, poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku (části o bytovém spoluvlastnictví) a v těchto stanovách.
3. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky vyjádří v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlas a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění. Shromáždění je oprávněno tento souhlas udělit jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
4. V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby, spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, jehož výši stanoví právní předpis (zákon č. 67/2013 Sb. v platném znění).

5. V případě prodlení s jakoukoli částkou na úhradu svých platebních povinností vůči společenství je povinen vlastník zaplatit úroky z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem (nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění).

Článek 26.

Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství provádět zaměstnanec (zaměstnanci) na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení, v jakém rozsahu je zaměstnanec oprávněn jednat za společenství, určuje výbor. Oprávnění jednat za společenství bude přesně vymezeno v pracovní smlouvě.
3. Má-li společenství zaměstnance, pověří výbor jednoho člena ze svých řad právním jednáním vůči zaměstnancům; jinak tuto působnost vykonává předseda výboru.

Kapitola 6

ZRUŠENÍ A ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ

Článek 27.

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva v písemné formě.

Článek 28.

Jednání dalších osob za společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek 29.

Jednání dalších osob za společenství

1. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a souvisejících předpisů.
2. Stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou vlastníkůům k dispozici u výboru společenství.