

Čl. VI

Orgány Společenství- společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství vlastníků
 - c) předseda popř. pověřený člen výboru
- 2) V případě nezbytně nutném lze zvolit/jmenovat do funkce statutárního orgánu Společenství:
 - a) profesionálního předsedu,
 - b) asistenty profesionálního předsedy

(dále jen “výbor”)

- 3) Délka funkčního období voleného orgánu je pět (5) let. Opakované členství ve volených orgánech je možné. Po uplynutí funkčního období vykonává zvolený orgán svoji funkci do zvolení nového orgánu, nejdéle však tři (3) měsíce.
- 4) Členství ve voleném orgánu končí také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem Společenství.
- 5) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit prohlášením o svém odstoupení doručeným společenství vlastníků a jeho funkce pak zaniká uplynutím dvou (2) měsíců po doručení tohoto prohlášení.
- 6) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, kdy musí dojít k doplňovací volbě.
- 7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný podle NOZ a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání, jakož i ten, ***kdo nevykazuje žádné dluhy či dlužné částky vůči Společenství.***
- 8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak ji zastupuje člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 6 tohoto článku, přičemž vykonává zastupování v orgánu osobně.
- 9) Člen voleného orgánu vykonává funkci zásadně osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 10) Člen voleného orgánu se přijetím funkce zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou, potřebnými znalostmi a pečlivostí (s péčí řádného hospodáře). Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi nadvýkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- 11) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění, které svým usnesením může odměnu snížit nebo zcela odejmout z důvodů, že člen voleného orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

- 12) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, který vyhotovuje zapisovatel. Zápis musí obsahovat datum a místo konání, kdo jej svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování a nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Zápis podepisuje zapisovatel, předsedající a ověří zvolený ověřovatel.
- 13) Zápis z jednání orgánu se zveřejňuje pro členy Společenství elektronickou formou, vývěskami, atp. Vlastník jednotky obdrží na vyžádání od výboru Společenství na vlastní náklady kopii zápisu.

Čl.X

Výbor společenství vlastníků

- 1) Výbor společenství vlastníků (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním orgánem Společenství a za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Členové výboru společenství vlastníků jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je i odvolává.
- 4) Za výbor jedná navenek předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou, v době nepřítomnosti předsedy pak místopředsedou a dalším členem výboru.
- 5) ***V případě nezbytně nutném je možné pověřit funkcí statutárního orgánu předsedu Společenství. Působnost a délka jeho funkčního období je obdobná či stejná jako u zvoleného výboru.***
- 6) ***V případě nezbytnosti a v zájmu zachování stability činnosti Společenství je možné za člena výboru nebo předsedu Společenství zvolit třetí osobu-nečlena Společenství – „profesionálního předsedu“ (dále jen „výbor“). Působnost a délku funkčního období stanoví Shromáždění. Jedná se o placený výkon funkce, vyšší odměny stanoví Shromáždění.***
- 7) ***V případě potřeby lze v zájmu operativy jmenovat/zvolit shromážděním asistenta/asistenty profesionálního předsedy. Profesionální předseda určí práva a povinnosti asistenta/asistentů, jakož i rozsah jejich pověření a seznámí shromáždění na nejbližším zasedání se jmény a rozsahem jejich pověření.***
- 8) ***Případy uvedené v bodě 5) a 6) lze uplatnit pouze výjimečně a za zcela mimořádných okolností.***
- 9) Výbor společenství vlastníků organizuje a řídí běžnou činnost Společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou stanovy nebo právní řád nesvěří jinému orgánu (např. shromáždění nebo, je-li zřízena, kontrolní komisi). Rozhoduje ve všech věcech spojených se správou domu a pozemku a předmětu činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které patří do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění vyhradilo.
- 10) Výbor společenství vlastníků je schopen usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů a k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody anebo jeho odchylný názor.

11) Výbor společenství vlastníků koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v době jeho nepřítomnosti místopředseda nebo pověřený člen výboru. Rozhodování pro jednání výboru mimo zasedání (per rollam), nebo elektronickou formou se nevylučuje,

11) Výbor společenství vlastníků plní úkoly stanovené právními předpisy a těmito stanovami, zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) v případě rozhodování vlastníků jednotek mimo shromáždění (per rollam) oznamuje bez zbytečného odkladu, nejpozději do patnácti (15) dnů, vlastníkům jednotek výsledek hlasování a plná znění usnesení, která byla přijata,
- c) zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do třiceti (30) dnů po jeho konání a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění,
- d) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku,
- e) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání k daním, pokud to vyplývá z právních předpisů,
- f) vypracovává každoročně vlastníkům jednotek potvrzení o výši jejich podílu na příjmech po odečtení nákladů, který jim náleží a nejsou příjmem společenství (např. z pronájmu společných částí) jako podklad pro jejich daňové přiznání, a to nejpozději do konce února následujícího roku,
- g) vede seznam členů společenství vlastníků,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh příspěvků na správu domu a pozemku,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
- k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,
- l) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvy ve věci předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, dodávek služeb spojených nebo souvisejících s užíváním bytů a nájmu společných částí domu a správy domu a pozemku,
- m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- n) rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit max. 500.000,- Kč nebo podle rozhodnutí shromáždění; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,

- p) při správě domu a pozemku se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- q) jménem společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků. K vymáhání dlužných částek jednotlivých vlastníků jednotek je zmocněn ATEST REALITY, správa nemovitostí spol. s r.o.,
- r) bere na vědomí, že odpovídá za škodu, kterou by způsobil porušením povinností při výkonu své funkce, a to dle příslušných ustanovení občanského zákoníku a dalších právních předpisů,
- s) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství (popř. Domovním řádem, je-li vydán), pravidly pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro způsob určení a výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky jednotek,
- t) po ukončení funkčního období je povinen předat novému výboru společenství vlastníků veškerou dokumentaci společenství vlastníků, minimálně kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh,
- u) je oprávněn pozvat v případě potřeby na schůzi shromáždění další osoby, je-li to účelné pro kvalifikované projednání určitého bodu programu jednání shromáždění,
- v) ve své činnosti se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Změny se týkají následujících ustanovení Stanov:

- 1) *str. 5, odst. 2*
- 2) *str. 10, Čl. X, odst. 4, odst. 6, nový odst. 7*
- 3) *str. 12, odst. 12, písm. o, písm. q*