

STANOVY

spole enství vlastníků jednotek pro d m p. 861, Sadská

Spole enství vlastníků jednotek přijalo název : **Spole enství pro d m p. 861, Sadská** a má sídlo v : **Sadské, Rašínova 861, PS 289 12**

ÁST PRVNÍ - VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

lánek I - Základní ustanovení

(1) Spole enství vlastníků jednotek (dále jen "spole enství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona .72/1994 Sb., kterým se upravují n které spoluvlastnické vztahy k budovám a n které vlastnické vztahy k byt m a nebytovým prostor m a dopl ují n které zákony (zákon o vlastnictví byt), ve zn ní zákona . 273/1994 Sb., nález Ústavního soudu R .280/1996 Sb., zákona .97/1999 Sb., zákona .103/2000 Sb., zákona . 229/2001 Sb., zákona . 451/2001 Sb., zákona .320/2002 Sb., zákona . 437/2003 Sb., zákona . 171/2005 Sb. a zákona . 179/2005 Sb.

(2) leny spole enství jsou vlastníci byt a nebytových prostor v dom (dále jen "jednotka"), spole nými leny spole enství jsou spole ní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákon o vlastnictví byt (dále jen "len spole enství").

(3) Spole enství je jako právnická osoba zp sobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve v cech spojených se správou, provozem a opravami spole ných ástí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších v cech v rozsahu a zp sobem uvedeným v zákon o vlastnictví byt a v t chto stanovách.

lánek II - Název a sídlo spole enství

(1) Názvem spole enství jsou slova "Spole enství pro d m" spolu s ozna ením domu, pro který spole enství vzniklo.

(2) Sídlo spole enství je ur eno adresou, kde spole enství skute n sídlí a kde se ve ejnost m že se spole enstvím stýkat.

ÁST DRUHÁ - P EDM T INNOSTI SPOLE ENSTVÍ

lánek III - Správa domu a další innosti

(1) Správou domu se rozumí zejména zajiš ování

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav spole ných ástí domu,
- c) protipožárního zabezpe ení domu v etn hromosvod ,
- d) revizí a oprav spole ných ástí technických sítí, rozvod elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody v etn radiátor , vzduchotechniky, výtah , spole né televizní a rozhlasové antény a elektrických sd lovacích za ízení v dom a dalších technických za ízení podle vybavení domu,

- e) revizí a oprav domovní kotelny i výměníkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a údržby komínů,
- g) administrativní a operativní technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů ve spojených se správou domu.

(2) V rámci předem tu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatnění nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků, na činnosti uvedené v článku IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy
- f) vedení evidence členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajištěním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

- b) žádná hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s podmínkami innosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

lánek IV - Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tří čtvrtinové většiny všech členů společenství.

lánek V - Zajištění správy domu a dalších inností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné innosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími innostmi, popřípadě některými z těchto inností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
 - (2) Smlouva se správcem musí obsahovat:
 - b) vymezení inností, které bude správce vykonávat,
 - c) určení způsobu hospodaření s prostředky 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 orgánem společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o innosti 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 innosti podat shromáždění zprávu o své innosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své innosti,
 - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
 - (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění.
 - (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ - ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

lánek VI - Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou :

- a) shromáždění,

- b) výbor spole enství (dále jen "výbor") nebo len spole enství pov ený funkcí výboru (dále jen "pov ený vlastník"), pokud není volen výbor,
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromážd ní.
- (2) lenem voleného orgánu nebo voleným orgánem spole enství (dále jen "len voleného orgánu spole enství") m že být pouze fyzická osoba, která je lenem tohoto spole enství nebo je zmocn ným zástupcem právnické osoby - lena spole enství, je ke dni volby starší 18 let a má zp sobilost k právním úkon m.
 - (3) lenem voleného orgánu spole enství nem že být ten, jehož p íbuzný v ad p ímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je lenem voleného orgánu spole enství. lenství v jednom voleném orgánu spole enství je neslu itelné s lenstvím v jiném voleném orgánu tohoto spole enství.
 - (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu spole enství je závazkem osobní povahy a len voleného orgánu spole enství se nem že nechat zastoupit p í výkonu své funkce.
 - (5) Funk ní období len volených orgán spole enství je 5 let; po íná dnem zvolení do funkce a kon í po uplynutí funk ního období. lenství ve voleném orgánu dále kon í odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem lenství ve spole enství.
 - (6) len voleného orgánu spole enství m že být volen op tovn .
 - (7) len voleného orgánu spole enství m že být p ed uplynutím funk ního období z funkce odvolán shromážd ním.
 - (8) len voleného orgánu spole enství m že p ed uplynutím funk ního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemn oznámit orgánu spole enství, jehož je lenem. Jeho funkce kon í dnem, kdy tento orgán odstoupení na své sch zi projednal, nejpozd ji však uplynutím 30 dn ode dne doru ení oznámení o odstoupení. Pov ený vlastník musí své odstoupení z funkce písemn oznámit shromážd ní. Ú inky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší sch zi shromážd ní, nejpozd ji však uplynutím 60 dn ode dne doru ení oznámení o odstoupení.
 - (9) Shromážd ní m že volit náhradníky len volených orgán spole enství v po tu rovnajícím se nejvýše po tu zvolených len orgánu, spolu s ur ením jejich po adí. Náhradník nastupuje na místo lena orgánu, jehož funkce skon ila p ed uplynutím funk ního období, dnem skon ení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobn . Ustanovení o náhradnících len volených orgán se nepoužije u pov eného vlastníka.
 - (10) Orgány spole enství hlasují ve ejn . Shromážd ní se m že nadpolovi ní v tšinou hlas p ítomných len usnést, že bude o ur ité v ci hlasovat tajn pomocí hlasovacích lístk . V takovém p ípad sou asn stanoví postup pro tajné hlasování.
 - (11) Pokud se nesejde shromážd ní k volb orgán spole enství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci len spole enství, jehož spoluvlastnický podíl na spole ných ástech domu íní nejmén jednu polovinu, jinak lenové spole enství, kte í se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z dvodu, že po et len výboru poklesl pod 3 leny, nebo není-li ve funkci pov ený vlastník.

lánek VII - Shromážd ní

- (1) Nejvyšším orgánem spole enství je shromážd ní, které tvo í lenové spole enství.
- (2) Shromážd ní volí a odvolává leny výboru nebo pov eného vlastníka; volí a odvolává leny kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich z ízení.
- (3) Do výlu né p sobnosti shromážd ní náleží rozhodování o
 - a) zmách ve v cech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví byt ,
 - b) schválení nebo zm n stanov,
 - c) uzav ení smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem lena spole enství, který je jejím vlastníkem, k zajišt ní pohledávek vyplývajících z úv ru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) zm n ú elu užívání stavby, zm n stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách spole ných ástí domu,
 - e) schválení ú etní záv rky, p edložené výborem i pov eným vlastníkem, spolu se zprávou o hospoda ení spole enství a správ domu; pokud je správa domu a innosti s ní související vykonávány správcem podle látku V, p edkládá zprávu rovn ž správce v rozsahu a zp sobem uvedeným ve smlouv ,
 - f) výši p ísp vk len spole enství na správu domu a pozemku, pop ípad o výši a zp sobu placení dalších p ísp vk na innosti uvedené v l. IV,
 - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této v ci usnesením shromážd ní sv eno výboru nebo pov enému vlastníkovi,
 - h) zp sobu rozú tování cen služeb na jednotlivé leny spole enství, není-li stanoveno zvláštním právním p edpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i) vymáhání pln ní povinností uložených len m spole enství k tomu p íslušným orgánem spole enství podle zákona o vlastnictví byt a podle t chto stanov, pokud tuto innost nesv í do p sobnosti výboru nebo pov eného vlastníka,
 - j) zm n osoby správce nebo o zm n obsahu smlouvy se správcem,
 - k) nabývání nemovitých v cí, byt nebo nebytových prostor k ú el m, které jsou p edm tem innosti spole enství podle zákona o vlastnictví byt , o majetkových dispozicích s t mito v cmi (p evody, darování, zat žování právy jiných osob, ru ení t mito v cmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité v ci, je-li jejich po izovací cena vyšší než ástka ur ená usnesením shromážd ní, jinak ástka vyšší než 50 tisíc K v jednotlivém p ípad ,
 - l) stanovení výše odm ny len výboru nebo pov eného vlastníka,
 - m) rozd lení p ípadného zisku z hospoda ení spole enství,
 - n) pravidlech pro užívání spole ných ástí domu,
 - o) schvalování rozpo tu spole enství,
 - p) dalších záležitostech spole enství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromážd ní k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromážd ní se schází nejmén jednou za rok. Svolává je výbor nebo pov ený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pov ený vlastník, svolává shromážd ní ten, kdo plní funkci orgán spole enství. Svolavatel p ípravuje též podklady pro jednání shromážd ní.
- (5) Shromážd ní musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu po adu jednání nejmén takový po et len spole enství, kte í mají alespo jednu tvrtinu všech hlas , a to do 30 dn od doru ení této žádosti.

- (6) Neplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společnosti, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu třetinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společnosti, a součástí vyvození domova domovní vývoje společnosti.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena a součástí vyvození nejmenší 15 dní před dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společnosti seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, v ta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společnosti zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají v tšinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech domu; členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne návrh kteréhokoli člena společnosti soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společnosti požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (13) Třetinová většina hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) o změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písmene c),
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) o rozdělení zisku z hospodaření společnosti,
 - f) modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu.
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společnosti, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spojující v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně třetinové většiny všech členů společnosti.
- (15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společnosti.
- (16) Tvoří-li společnost pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společnosti.

- (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohou zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
- (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Článek VIII - Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a společnými záležitostmi společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůzky podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě důvod tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobí porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti,

které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech působnosti společnosti, 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 příkazů k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společnosti, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společnosti, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách údržby a povinných revizích v účetní údaj o použití a stavu příslušenství na správu domu a pozemku;
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společnosti,
- g) sděluje jednotlivým členům společnosti podle usnesení shromáždění výši příslušenství 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 společnosti vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatnění pohledávek společnosti.

(10) Výbor jako statutární orgán společnosti zejména

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

Článek IX - Povinný vlastník

- (1) Povinný vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společnosti.
- (2) Povinný vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společnosti.
- (3) Povinného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Povinný vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Povinný vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Článek X - Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti, který je oprávněn kontrolovat činnost společnosti a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společnosti nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její povinný člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo povinného

vlastníka pot ebné informace pro svou kontrolní innost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromážd ní a je nezávislá na ostatních orgánech spole enství.

- (2) Kontrolní komise je nejmén t í lenná a volí ji shromážd ní stejným zp sobem, jakým se volí výbor. Ze svých len volí kontrolní komise svého p edsedu, který svolává a ídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své p sobnosti zejména
 - a) kontroluje, zda spole enství a jeho orgány vyvíjejí innost v souladu se zákonem o vlastnictví byt a s t mito stanovami,
 - b) vyjad uje se k ádné ú etní záv rce spole enství a ke zpráv výboru ur ené k projednání na sch zi shromážd ní,
 - c) podává shromážd ní zprávu o výsledcích své kontrolní innosti,
 - d) podává výboru nebo pov enému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjišt ných p i své kontrolní innosti s návrhy na opat ení v etn termín pro jejich odstran ní,
 - e) ú astní se prost ednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromážd ní o z ízení kontrolní komise / 1. VI odst. 1 písm. c)/. Ve spole enství s po tem len nižším než 10, m že shromážd ní rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má p sobnost kontrolní komise.

lánek XI - Jednání dalších osob za spole enství

- (1) Shromážd ní m že rozhodnout, že ur ité innosti bude ve spole enství vykonávat zam stnanec (zam stnanci) spole enství na základ pracovní smlouvy, dohody o pracovní innosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní za azení a vymezení právních úkon , které je zam stnanec oprávn n itit za spole enství v rámci pracovn právního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážd ním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 a 2 musí obsahovat p esné vymezení oprávn ní zam stnance k jednání za spole enství.
- (4) P sobnost podle odstavce 1 a 2 nebo její ást m že shromážd ní svým usnesením sv it výboru nebo pov enému vlastníkovi.

lánek XII - Zvláštní zp sob rozhodování ve spole enství

V p ípadech, kdy je podle zákona o vlastnictví byt pot ebný souhlas všech len spole enství (§ 11 odst.5 a § 13 odst.3), m že být tento souhlas vyjad en jednotlivými leny spole enství také mimo sch zi shromážd ní písemn na jedné listin í na více listinách, které obsahují ozna ení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy len spole enství.

ÁST TVRTÁ - LENSTVÍ VE SPOLE ENSTVÍ

lánek XIII - Vznik lenství

- (1) leny spole enství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v dom , pro který spole enství vzniklo. Jejich lenství vzniká

- a) dnem vzniku spole enství v p ípadech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozd ji dnem vzniku spole enství;
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v p ípadech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku spole enství.
- (2) Spole nými leny spole enství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kte í mají jednotku ve spole ném jm ní manžel . Ze spole ného lenství jsou spole ní lenové oprávn ní a povinni spole n a nerozdíln .
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako spole ní lenové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na sch zi shromážd ní hlasovat jako jeden vlastník - len spole enství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na spole ných ástech domu, p í emž váha hlasu je ned ílitelná.
- (4) leny spole enství, jejichž lenství vznikne za trvání spole enství, zapíše spole enství do seznamu len spole enství neprodlen poté, kdy len spole enství oznámí prokazateln nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu len spole enství musí být u každého lena spole enství uvedena vedle jména, p íjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu p í hlasování na shromážd ní.

lánek XIV - Práva a povinnosti lena spole enství

- (1) len spole enství má práva vlastníka jednotky a lena spole enství uvedená v p íslušných ustanoveních zákona o vlastnictví byt a t chto stanov a má zejména právo
- a) ú astnit se veškeré innosti spole enství zp sobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví byt a t mito stanovami,
 - b) ú astnit se jednání shromážd ní a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgán spole enství,
 - d) p edkládat orgán m spole enství návrhy a podn ty ke zlepšení innosti spole enství a k odstran ní nedostatk v jejich innosti,
 - e) obdržet vyú tování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení p ípadných p eplatek ,
 - f) nahlížet do písemných podklad pro jednání shromážd ní, do zápisu ze sch ze shromážd ní, do smluv sjednaných spole enstvím a do podklad , z nichž vychází ur ení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- (2) len spole enství má povinnosti vlastníka jednotky a lena spole enství uvedené v p íslušných ustanoveních zákona o vlastnictví byt a t chto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgán spole enství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví byt a t mito stanovami,
 - b) hradit stanovené p ísp vky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyú tování,
 - d) ídit se p í užívání spole ných ástí domu, pozemku a spole ných za ízení domu, právními p edpisy, a pokyny výrobce nebo správce technických za ízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních len spole enství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provád t tak, aby neohrožoval výkon vlastnického

- práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečtení naměřených hodnot;
 - h) umožnit podle předchozího vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, jiný výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovému nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společnosti podle § 13 odst. 4 a pro potřebu správy domu,
 - j) oznamovat společnosti všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením zejména změny v počtu členů domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvku na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
 - k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovému výboru projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Článek XV - Zánik společnosti

- (1) Společnost zaniká
 - a) převodem nebo předchodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společnosti - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společnosti – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společnosti,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- (2) Společnost zaniká a mění se na společnost dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společnosti do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společnosti neprodleně oznámit výboru společnosti.

ČÁST PÁTÁ - HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

Článek XVI - Hospodaření společnosti a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společnost hospodá s finančními prostředky poskytovanými členy společnosti na úhradu příspěvku na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společnosti na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společnosti.
- (2) Uzavře-li společnost podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společnosti ke schválení návrhy výše příspěvku na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společnosti, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány

spole enství. Ve smlouv m že spole enství pov ít správce též zajiš ováním inností uvedených v odstavci 1.

- (3) Nabude-li spole enství v ci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k ú el m uvedeným v zákon o vlastnictví byt a v t chto stanovách, je povinno s nimi hospoda it pouze v souladu s vymezeným ú elem.. Výbor nebo pov ený vlastník m že v t chto záležitostech inít právní úkony pouze na základ usnesení shromážd ní, pokud v usnesení shromážd ní není stanoveno jinak.
- (4) Spole enství je povinno uplat ovat a vymáhat pln ní povinností uložených len m spole enství k tomu p íslušným orgánem spole enství a pln ní závazk t etích osob v í spole enství. Výbor í pov ený vlastník odpovídají za v asné pln ní t chto úkol .
- (5) lenové spole enství jsou z právních úkon týkajících se spole né v ci oprávn ni a povinni v pom ru odpovídajícím velikostí jejich spoluvlastnických podíl na spole ných ástech domu.
- (6) lenové spole enství ru í za závazky spole enství v pom ru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podíl na spole ných ástech domu.

lánek XVII - Úhrada náklad spojených se správou domu a pozemku úhrada za služby

- (1) P ísp vky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, pop . další platby podle zvláštního právního p edpisu (nap . zák. . 185/2001 Sb., o odpadech a o zm n n kterých dalších zákon , ve zn ní pozd jších p edpis) platí lenové spole enství v ástkách a v termínech stanovených k tomu p íslušným orgánem spole enství na ú et spole enství, / 1. VII odst. 3 písm. f) a g)/, nerozhodne-li shromážd ní o placení na ú et správce.
- (2) Vyú tování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zú tovací období, kterým je kalendá ní rok, nejpozd ji do ty kalendá ních m síc po jeho skon ení v souladu se stanoveným zp sobem rozú tování / lánek VII odst.3 písm.h/. Nedoplatek nebo p eplatek vyplývající z vyú tování je splatný do sedmi kalendá ních m síc po uplynutí zú tovacího období.
- (3) Zprávu o použití a stavu p ísp vk na správu domu a pozemku p edkládá výbor ke schválení shromážd ní spolu se zprávou o hospoda ení spole enství a s návrhem na schválení ú etní záv rky. Nevy erpaný z statek t chto finan ních prost edk se p evádí do následujícího roku.

ÁST ŠESTÁ

lánek XVIII - P echodná a záv re ná ustanovení

Tyto stanovy byly p ijaty na první sch zi shromážd ní spole enství vlastníků jednotek dne 23. 6. 2009 a nabývají ú innosti dnem 23. 6. 2009.