

STANOVY

spole enství vlastníků jednotek pro d m p. 2006, Nymburk

Spole enství vlastníků jednotek p ijalo název:

Spole enství pro d m p. 2006, Nymburk

a má sídlo v: **Nymburku, Dlaba ova 2006, PS 288 02**

ÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

lánek I

Základní ustanovení

(1) Spole enství vlastníků jednotek (dále jen "spole enství") je právnickou osobou, která vznikla na základ 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 částí 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 je "Spole enství pro d m p.2006, Nymburk".

(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 společ ných ástí domu,
 - c) protipožárního zabezpe ení domu v etn hromosvod ,
 - d) revizí a oprav společ ných ástí technických sítí, rozvod elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, společ né televizní a rozhlasové antény a elektrických sd lovacích za ízení v dom a dalších technických za ízení podle vybavení domu,
 - e) prohlídek a íšt ní komín ,
 - f) administrativní a operativn technické innosti spojené se správou domu, v etn vedení p íslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších inností, které vyplývají pro společ enství z právních p edpis a technických postup ve spojených se správou domu.
- (2) V rámci p edm tu své innosti m že společ enství sjednávat smlouvy, p edevším o
- a) zajišt ní dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si lenové společ enství zajiš ují u dodavatele p ímo,
 - b) pojišt ní domu.
- (3) Společ enství zajiš uje rovn ž kontrolu pln ní jím uzav ených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplat ování nárok z porušování smluvních povinností ze strany dodavatel .
- (4) P í pln ní úkol podle zákona o vlastnictví byt a t chto stanov zajiš uje společ enství dále zejména tyto innosti spojené se správou domu a pozemku
- a) vybírání p edem ur ených finan ních prost edk od len společ enství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „p ísp vky na správu domu a pozemku“), pop ípad dalších p ísp vk , na innosti uvedené v lánku IV,
 - b) vedení evidence plateb len společ enství, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence náklad vztahujících se k domu a pozemku a k innosti společ enství,
 - d) z ízení ú tu u banky a hospoda ení s finan ními prost edky,
 - e) vedení ú etnictví v souladu se zvláštními právními p edpisy
 - f) vedení evidence len společ enství.
- (5) Společ enství zajiš uje bu p ímo nebo na základ smluv uzav ených společ enstvím s dodavatelem zejména pln ní spojená s užíváním jednotek a společ ných ástí domu (služby), například dodávky elekt iny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společ ných prostor, užívání STA apod. V rámci této innosti společ enství zajiš uje zejména
- a) vybírání úhrad za služby zajiš ované společ enstvím,
 - b) zp sob rozú tování cen služeb na jednotlivé leny společ enství, není-li rozú tování cen služeb stanoveno zvláštním právním p edpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyú tování p íjatých záloh na jednotlivé leny společ enství,
 - c) vedení pot ebných evidencí spojených se zajiš ováním služeb a jejich úhradami v etn vyú tování.

(6) V rámci inností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společností dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členy společnosti k tomu příslušným orgánem společnosti,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s podmínkami inností společnosti podle zvláštních právních předpisů.

Článek IV

Změny společných částí domu

Společností dále zajišťuje se souhlasem všech členů společnosti změny 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 společnost se souhlasem nejméně tří čtvrtinové většiny všech členů společnosti.

Článek V

Zajišťování 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 společnost zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné innosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími innostmi, popřípadě některé 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 příjmy na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánem společnosti příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společností 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 inností 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 orgánu společnosti plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ÁST T ETÍ

ORGÁNY SPOLE ENSTVÍ

lánek VI

Spole ná ustanovení

(1) Orgány spole enství jsou:

- a) shromážd ní,
- 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 iní 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) zm nách 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 í 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 lánku V, p edkládá zprávu rovn ž správce v rozsahu a zp sobem uvedeným ve smlouv ,
- f) výši p ísp vk len spole enství na správou 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 cmí (p evody, darování, zat žování právy jiných osob, ru ení t mito v cmí 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 společných částí domu,
 - o) schvalování rozpočtu společnosti,
 - p) dalších záležitostech společnosti, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolaává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánu společnosti. Svolaavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
 - (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu poadu jednání nejméně takový počet členů společnosti, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 - (6) Neplní-li svolaavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společnosti, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
 - (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společnosti, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěšce společnosti.
 - (8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 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 svolaavatelem podle odstavce 4, v ta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společnosti zmocněný tímto svolaavatelem.
 - (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají v číselnou většinu 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 na návrh kteréhokoliv člena společnosti soud. Jde-li o důležitou záležitost, může požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
 - (13) Vícečetinová většina hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) schválení nebo změny 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 užívaní stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tří čtvrtinové většiny všech členů.
- (15) Ke zvolení členů výboru nebo povoleného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- (16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- (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. Zápis v etn písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u povoleného vlastníka.
- (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměně použije pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

lánek VIII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s podmínkami činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, 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. Když je usnesení přijato nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů výboru. Požadavky členů výboru, musí být do zápisu výslovně uvedeny jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost členů 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 věcí 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 podle činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příjmových a výdajových účtů, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších věcech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách údržby a povinných revizích včetně údajů 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 společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství 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 společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatnění pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

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

Článek IX

Povinný vlastník

(1) Povinný vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.

(2) Povinný vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.

- (3) Povoleného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Povolený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak působí podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Povolený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

lánek 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 povolený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společnosti a vyžadovat od výboru nebo povoleného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společnosti.
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společnost a její orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k údajné účetní závěrečné zprávě společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává výboru nebo povolenému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření v etn termín pro jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise / 1. VI odst. 1 písm. c)/. Ve společnosti s počtem členů nižším než 10, může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

lánek XI

Jednání dalších osob za společnost

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společnosti vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společnost v rámci pracovního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 a 2 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společnost.

- (4) P sobnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část 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 vyjád en jednotlivými leny spole enství také mimo sch zi shromážd ní písemn na jedné listin i 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 ni 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 i emž váha hlasu je ned litelná.
- (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 i hlasování na shromážd ní.

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 i 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 p ípadech, kde to stanoví zákon o vlastnictví byt , provád t úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základ smlouvy o výstavb uzav ené se všemi vlastníky jednotek v dom ,
 - f) odstranit na sv j náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na spole ných ástech domu zp sobil sám nebo ti, kte í s ním jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu za ízení pro m ení tepla a vody v jednotce a ode et nam ených hodnot ;
 - h) umožnit po p edchozí vyzvání p ístup do jednotky, pokud to nezbytn vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní i obdobný stav, íní výzvu písemn ýbor nebo pov ený vlastník alespo 3 dny p edem,
 - i) oznámit bez zbyte ného odkladu ýboru nebo pov enému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji pot ebnými pro zapsání do seznamu len spole enství podle 1. 13 odst. 4 a pro pot eby správy domu,
 - j) oznamovat spole enství všechny skute nosti rozhodne pro rozú tování služeb spojených s bydlením zejména zm ny v po tu p íslušík své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je zp sob rozú tování cen služeb nebo stanovení výše p ísp vk na správu domu a pozemku závislé též na po tu len domácnosti, a to nejpozd ji do t iceti dn ode dne, kdy ke zm n došlo.

- k) předat výboru nebo povolenému vlastníkovému výboru projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Článek XV

Zánik spoluvlastnictví ve společenství

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavřel-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě musí společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství v cizí práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k užívání uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným úelem. Výbor nebo povolený vlastník musí v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků těchto osob vůči společenství. Výbor a povolený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

- (5) členové společnosti jsou z právních úkonů týkajících se společnosti v cíli oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) členové společnosti ručí za závazky společnosti v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

lánek XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Písemky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřímo další platby podle zvláštního právního předpisu (například zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změnách některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společnosti v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společnosti na úřet společnosti, / 1. VII odst. 3 písm. f) a g)/, nerozhodne-li shromáždění o placení na úřet správce.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skonění v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování /lánek VII odst.3 písm.h)/. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.
- (3) Zprávu o použití a stavu písemek na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společnosti a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ

lánek XVIII

Přechodná a závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na první schůzi shromáždění společnosti vlastníků jednotek dne 20. 8. 2007 a nabývají účinnosti dnem 20. 8. 2007.