

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek budovy Sedláčkova č.p. 2902

článek I. Název a sídlo

1. Název: Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova č.p. 2902
2. Sídlo: Sedláčkova č.p. 2902, Brno - Líšeň

článek II. Právní postavení

1. Společenství vlastníků jednotek Sedláčkova č.p. 2902 (dále jen Společenství) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění. Společenství je osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu č.p. 2902 na ulici Sedláčkova v Brně, a pozemků pod domem a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.
2. V právních vztazích vystupuje Společenství vlastním jménem, je právnickou osobou, zapisovanou do obchodního rejstříku - rejstříku společenství vlastníků jednotek.
3. Členy Společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě (dále jen jednotka), společnými členy Společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů.
4. Domem ve smyslu těchto stanov se rozumí budova č.p. 2902 v Brně na ulici Sedláčkova č. orient. 12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34 postavená na pozemcích parc. č. 4422/271, 4422/272, 4422/273 katastrální území Líšeň, v katastru nemovitostí zapsaná na listu vlastnictví č. 9373 pro k.ú. Líšeň, obec Brno a okres Brno-město u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město.

článek III. Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti Společenství je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu Sedláčkova č.p. 2902, Brno, a pozemků pod domem a zabezpečování dalších činností, spojených s provozem domu (dále jen správa domu).
2. Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí a to tak, aby společné části domu a pozemky byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání všemi vlastníky jednotek v domě,
 - b) oprav a rekonstrukcí společných částí domu, včetně havarijní údržby a oprav,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí, prohlídek a čištění komínů,
 - f) činností, souvisejících 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,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení

- příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady, spojené se správou domu a pozemku, případně o dalších finančních prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
 - i) vedení evidence veškerých nákladů, vzniklých zajišťováním správy domu a pozemků či jinak souvisejících s domem a pozemky,
 - j) zřízení bankovního účtu a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených Společenství na úhradu nákladů, spojených se správou domu a pozemků, vše spojeno s povinností oprávněných osob disponovat s těmito prostředky s péčí řádného správce cizího majetku dle pokynů, schválených vlastníky jednotek,
 - k) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, s odděleným účtováním pro jednotlivé jednotky, jakož i sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období a vymáhání případných pohledávek Společenství za jinými subjekty,
 - l) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů, spojených se správou domu.
3. Společenství je oprávněno činit právní úkony, zejména sjednávat a uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, především k:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) zajištění dodávek služeb pro společné části domu,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu nebo nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a to se souhlasem všech členů Společenství,
 - e) změny stavby domu (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání domu, obojí se souhlasem všech členů Společenství,
 - f) zajištění dalších činností, které vyplynou pro Společenství z právních předpisů.
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle čl. III odstavce 1 a 2 těchto stanov a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
5. Společenství rozhoduje o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, provádí nebo zajišťuje vyúčtování záloh, vybíraných na služby od vlastníků jednotek.
6. V rámci činností, vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, Společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem Společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů.
7. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku, k zajištění pohledávek, vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady, spojené se správou domu a pozemku, a to se souhlasem vlastníka dotčené jednotky.

článek IV.

Zajišťování správy domu a pozemků pod domem

1. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky

- poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle čl. IV odst. 1 až 3 těchto stanov není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství, plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

článek V. Orgány Společenství

1. Orgány Společenství jsou:
- a) shromáždění,
 - b) výbor Společenství (dále jen výbor) nebo pověřený vlastník pokud není volen výbor
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Výbor nebo pověřený vlastník a kontrolní komise/revizor jsou volené orgány Společenství. Členem voleného orgánu Společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto Společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena Společenství, je ke dni volby starší 18 let, má způsobilost k právním úkonům a je trestně bezúhonný.
3. Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
4. Člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
5. Funkční období členů volených orgánů Společenství je pětileté a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve Společenství.
6. Člen voleného orgánu může být zvolen nadpoloviční většinou hlasů všech členů Společenství. Člen voleného orgánu společenství může být zvolen opětovně.
7. Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů společenství.
8. Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu Společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Pokud člen voleného orgánu vykonával před odstoupením funkci, v níž hospodařil s finančními nebo hmotnými prostředky Společenství, musí současně s oznámením o odstoupení z funkce předložit vyúčtování svěřených finančních prostředků a informaci o uložení prostředků hmotných. Tu samou povinnost má v případě, že byl z funkce odvolán či jeho výkon funkce byl ukončen členstvím ve

Společenství. V tomto případě vyúčtování svěřených finančních prostředků a informací o uložení prostředků hmotných předloží v lhůtě určené shromážděním.

10. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení čl. V odstavců. 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.
11. Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, a to před rozhodováním ve věci, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
12. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů Společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen Společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové Společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li výbor schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

článek VI. Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství; tvoří jej všichni členové Společenství - vlastníci jednotek v domě, kteří jeho prostřednictvím uplatňují své právo rozhodovat o záležitostech Společenství.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování:
 - a) o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) o schválení nebo změně stanov,
 - c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena Společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) o změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - e) o schválení účetní závěrky, předložené výborem nebo pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření Společenství a správě domu, o rozdělení zisku Společenství; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) o výši příspěvků členů Společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti související s domem a pozemkem,
 - g) o výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkově,
 - h) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství - vlastníky jednotek, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i) o základních koncepčních otázkách a zásadách hospodaření, o rozpočtu a investicích,
 - j) o plánovaných stavebních opravách, úpravách a rekonstrukcích společných částí domu a jejich rozpočtech, převyšují-li plánované náklady částku 50.000,- Kč ročně,
 - k) o výši úhrad za zajišťování činností souvisejících s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, než členům Společenství,
 - l) o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - m) o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - n) o uzavření smluv o nájmu v případech nájmu společných částí domu a pozemků nebo nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, o nabývání věcí nemovitých či movitých do vlastnictví Společenství, je-li pořizovací hodnota vyšší, než 25.000,- Kč v jednotlivém případě; totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty,
 - o) o stanovení výše odměny členům výboru nebo pověřenému vlastníkově

- p) o dalších záležitostech Společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka. Výbor nebo pověřený vlastník je volen na dobu pěti let, členové výboru nebo pověřený vlastník mohou být voleni opakovaně.
 4. Shromáždění svolává nejméně jednou za rok výbor nebo pověřený vlastník, který připravuje též podklady projednání shromáždění.
 5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů Společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Nesplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové Společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
 6. Shromáždění se svolává písemnou nebo elektronickou (e-mail) pozvánkou, která se zašle všem členům Společenství - vlastníkům jednotek a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství. Písemná nebo elektronická pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede 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 Společenství seznámit s podklady k nej důležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
 7. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) nebo pověřený člen výboru nebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem.
 8. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
 9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech domu; členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 10. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena Společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen Společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
 11. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí k přijetí těchto usnesení:
 - a) o schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření Společenství.
 12. K přijetí usnesení o změně účelu užívání 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 tříčtvrtinové většiny všech členů Společenství.

Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů, je Společenství povinno do 30 dnů oznámit zákonem předepsaným způsobem katastrálnímu úřadu.
 13. Tvoří-li Společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů Společenství.
 14. Zjednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:
 - a) datum, místo konání shromáždění,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování,
 - d) námitky členů proti rozhodnutí shromáždění, pokud tito členové požádali o zaprotokolování námitek,

- e) listinu přítomných s jejich podpisy,
- f) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

15. Zvláštní způsob rozhodování ve Společenství - v případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů Společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy Společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů Společenství.

článek VII.

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem Společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem 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, který činí výbor, 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. Výbor je minimálně tříčlenný, každý člen výboru má jeden hlas.
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
6. 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 též důvody tohoto nesouhlasu.
7. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
8. 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 předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, nepřesahuje-li hodnota plnění či závazek ze smlouvy k tíži Společenství částku 50.000,—Kč v každém jednotlivém případě; bez předchozího souhlasu shromáždění lze právní úkon s vyšší hodnotou plnění sjednat jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,

- g) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství.
9. 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 předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) 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,
 - 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 předpisem k vedení obchodního rejstříku.
10. Pokud se nesejde shromáždění k volbě výboru nebo není-li výbor zvolen, plní jeho funkci člen Společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové Společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li výbor schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

článek VIII. Pověřeny vlastník

1. Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství pokud není zvolen výbor.
2. Pověřeného vlastníka volí, případně odvolává shromáždění stejným způsobem jako výbor společenství.
3. Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
4. Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
5. Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru. Pověřený vlastník se zproští odpovědnosti za škodu, kterou způsobil porušením své povinnosti, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm spravedlivě požadovat.

Článek IX. Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.
2. Kontrolní komise je minimálně 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 společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
4. Ustanovení čl. IX. odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Ve

společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

5. Shromáždění může také rozhodnout, že působnost kontrolní komise bude vykonávat shromáždění.

Článek X. Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který Společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.
2. 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.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen Společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasuje nedělitelná.
4. Seznam členů Společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku Společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Článek XI. Práva a povinnosti člena Společenství

1. Člen Společenství má práva vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a v těchto stanov, a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství,
 - d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
2. Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a v těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv a oprávněných zájmů ostatních členů Společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět 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 anebo ti, kterým do domu umožnil přístup,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- h) umožnit po předchozím 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, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 kalendářní dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů Společenství podle čl. VIII., odst. 4 a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat Společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky nebo jiné části domu.

článek XII.

Zánik členství

1. Členství ve Společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena Společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena 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. Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit výboru.

článek XIII.

Hospodaření a způsob nakládání s majetkem

1. Společenství hospodaří se svěřenými peněžními prostředky, které skládají členové Společenství formou záloh na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů zajišťováním činnosti podle odst.1 tohoto článku pověřit jinou osobu - správcem.
3. Případný zisk z hospodaření Společenství může být rozdělen mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu tříčtvrtinové většiny členů Společenství; zisk se rozdělí podle poměru velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V daňových záležitostech s tím spojených se postupuje podle zvláštních předpisů.
4. Členové Společenství jsou z právních úkonů, týkajících se společné věci oprávněni a povinni v

poměru, odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5. Členové Společenství ručí za závazky Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

článek XIV.

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech) platí členové Společenství měsíčně v částkách a v termínech, stanovených k tomu shromážděním, a to na účet Společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Náklady na správu a provoz domu a pozemků představují zejména:
 - a) náklady na opravu a údržbu společných částí a příslušenství budovy (fond oprav),
 - b) odměna správci, je-li správa zajišťována zvoleným správcem,
 - c) živelní a odpovědnostní pojištění domu,
 - d) spotřeba energií ve společných částech domu,
 - e) spotřeba studené vody,
 - f) revize a odstranění závad z revizí,
 - g) úklid společných částí domu,
 - h) ostatní náklady, které se přímo vztahují k domu, pozemkům nebo či jejich příslušenství (STA, okapové chodníky apod.)
3. Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), c), f) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech budovy.
Na úhradě nákladů v bodech d), e), g), h) se vlastníci podílejí podle náměrů na měřidlech médií, nebo osob v jednotce přihlášených, případně podle spoluvlastnických podílů dle usnesení SVJ.
Náklady uvedené v bodě b) vlastníci hradí podle počtu jednotek ve vlastnictví členů Společenství.
4. Vlastník jednotky je povinen včas uhradit stanovené zálohy a nedoplatky z vyúčtování. Splatnost záloh je vždy do 25. dne za daný měsíc, splatnost nedoplateků z ročního vyúčtování vždy do jednoho měsíce po doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění později jinak.
5. Pokud jde o náklady na větší opravy (havárie), které je nutno provést bez odkladu tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky, a pokud ve fondu oprav na provoz budovy není dostatečně vysoká finanční částka, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech budovy a pozemcích.
6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; přeplatek, vyplývající z vyúčtování, je splatný do 6 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nerozhodne-li shromáždění později jinak.
7. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření Společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.
8. Společenství sestavuje roční plán plánovaných oprav s náklady nad 50.000,- Kč včetně rozpočtu a plán periodických prověrek stavu domu.

článek XV.

Zánik Společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech, uvedených v § 5, odst. 6 a 7 zákona o vlastnictví bytů č.72/1994 Sb. v platném znění.

článek XVI.
Závěrečná ustanovení

1. Návrh na doplnění a změnu těchto stanov může podat každý člen Společenství nebo jeho orgány.
2. O doplnění nebo změně stanov rozhoduje shromáždění. Schválené změny nabývají účinnosti dnem jednání shromáždění, pokud z rozhodnutí shromáždění nevyplývá jiné datum účinnosti.
3. Stane-li se některé ustanovení těchto stanov neplatným nebo neúčinným, nedotýká se to platnosti a účinnosti ustanovení ostatních. Shromáždění v nejbližší možné době takové neplatné nebo neúčinné ustanovení stanov nahradí ustanovením novým, které se svým účelem, významem a obsahem v nejvyšší míře přibližuje ustanovení půdnímu; do té doby se příslušný právní vztah řídí odpovídajícím ustanovením obecně závazného právního předpisu.
4. V případech těmito stanovami neřešenými, se postupuje podle zákona o vlastnictví bytů v platném znění a právními předpisy na tento zákon navazujícími.
5. Doručování mezi Společenstvím, jeho členy a orgány Společenství se děje způsobem, stanoveným v těchto stanovách. Písemnosti zasílané doporučeně se v případě nepřevzetí zásilky jejím adresátem považují za doručené dvacátým dnem po jejich odeslání za předpokladu, že písemnost byla předána poštovnímu úřadu k přepravě jako doporučená zásilka - důkazem o této skutečnosti je řádně vyplněný poštovní podací lístek, označený razítkem pošty, která převzala zásilku k přepravě. Zásilka je doručena rovněž dnem odmítnutí zásilku převzít.
6. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním na ustavující schůzi shromáždění za přítomnosti notáře dne 11.2 2010.
7. Přílohou stanov je seznam zakládajících členů Společenství.