

Strana první:

NZ 37/2010

N 46/2010

O P I S
Stejnopis notářského zápisu
NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 2. 6. 2010 /druhého června roku dva tisíce deset/ ----
přede mnou JUDr. Zuzanou N e j e d l o v o u , notářkou se sídlem
v Děčíně, v Notářské kanceláři v Děčíně I, Masarykově náměstí 191/18. -----

----- Na žádost paní Hany K l i n o v s k é, zaměstnankyně -----
Oblastního stavebního bytového družstva Děčín, se sídlem v Děčíně IV, Jeronýmově ulici 425, identifikační číslo 00 21 25 04, jsem
se dostavila na místo samé, abych: -----

o s v ě d ě l a

průběh části jednání první schůze shromáždění vlastníků jednotek

Za prvé: Jednání bylo zahájeno v 18.45 hodin v sušárně v suterénu-
domu v Děčíně 2, Riegrově ulici 1343, a to panem Ing. Martinem ---
Šenfeldem, ředitelem Oblastního stavebního bytového družstva Dě --
čín, se sídlem v Děčíně IV, Jeronýmově ulici 425, který přivítal -
přítomné a představil přítomné zaměstnance družstva. Poté paní ---
Klinovská konstatovala, že jednání je přítomno 96,7% /devadesát --
šest celých sedm desetin procenta/ všech vlastníků jednotek domu -
číslo popisné 1342, 1343, 1344 v Děčíně 2 - Nové Město v katast --
rálním území Děčín a že shromáždění je usnášeníschopné. -----

Strana druhá:

Za druhé: Pan Ing. Šenfeld uvedl, že v jednání bude postupováno --
dle programu popsaného v pozvánce, a vyzval přítomné, aby se vy --
jádřili, zda souhlasí s navrženým programem. Poté sdělil, že žád --
ný z přítomných vlastníků nevznesl námitku proti programu první --
schůze shromáždění vlastníků jednotek. -----

----- Program schůze shromáždění se skládal z těchto bodů: -----

1. zahájení -----
2. schválení stanov společenství -----
3. volba statutárního orgánu společenství -----
4. závěr -----

Za třetí: Nato pan Ing. Martin Šenfeld předložil přítomným ke ----
schválení návrh stanov, se kterým byli všichni vlastníci jednotek-
seznámeni v písemné formě předem. Žádný z přítomných nevznesl ná -
vrh na změnu či doplnění předkládaného znění návrhu stanov. Po ---
proběhlém hlasování pan Ing. Šenfeld konstatoval, že 100% /sto ---
procenty/ přítomných hlasů byl návrh stanov schválen. -----

----- Předmětné schválené znění stanov tvoří přílohu tohoto notář-
ského zápisu. -----

Za čtvrté: Dalším bodem programu jednání bylo vystoupení pana ----
Ing. Šenfelda, který přednesl návrh na volbu těchto členů výboru -
společenství: -----

1. pan Jaroslav K ů h n l , rodné číslo 44 07 21/087, bytem Dě --
čín 2 - Nové Město, Riegrova ul. 1344/16 -----
2. pan Jiří F r ý d a , rodné číslo 65 12 02/0735, bytem Děčín 2-
- Nové Město, Riegrova ul. 1344/16 -----
3. pan Bc. Jan V r á b e l , rodné číslo 56 08 14/1979, bytem ---
Děčín 2 - Nové Město, Riegrova ul. 1343/14 -----
4. paní Šárka V e p ř o v s k á , rodné číslo 70 59 15/2375, by -
tem Děčín 2 - Nové Město, Riegrova ul. 1343/14 -----
5. pan Vladimír K r i n e r t , rodné číslo 53 05 24/292, bytem -
Děčín 2 - Nové Město, Riegrova ul. 1342/12 -----
6. paní Bc. Hana B e n d o v á , rodné číslo 67 58 31/1021, bytem
Děčín 2 - Nové Město, Riegrova ul. 1342/12 -----

Strana třetí:

----- K předloženému návrhu nebyly vzneseny žádné další návrhy ---
ani připomínky. Navržení členové výboru, kteří byli všichni pří --
tomni na této první schůzi shromáždění vlastníků jednotek, prohlá-
sili, že se svou kandidaturou na člena výboru společenství souhla-
sí. Po proběhlém hlasování pan Ing. Martin Šenfeld uvedl, že -----
všichni shora uvedení navržení členové výboru společenství byli --
zvoleni 96,7% /devadesátí šesti celými sedmi desetiny procenta/-
všech hlasů vlastníků jednotek. -----

○ Za páté: Část jednání první schůze shromáždění vlastníků jednotek,
o jejíž osvědčení jsem byla požádána, ukončil pan Ing. Šenfeld ---
v 19.00 hodin. -----

----- O tom jsem tento notářský zápis sepsala a poté jej pode ----
psala. -----

L. S.

JUDr. Zuzana Nejedlová v. r.
notářka v DČČíně

○

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (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 a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

Názvem společenství je: **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 1342,1343,1344 ul. Riegrova, město Děčín** se sídlem Děčín, Děčín II-Nové Město, Riegrova 1342/12, PSČ 405 01

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování

a) provozu domu a pozemků,

0102/PC 511

- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) revizí a oprav domovní kotelny,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu 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,

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování 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 čl. 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 seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. 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 zajišťováním 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) 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.

Čl. 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 tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) Společenství má právo se rozhodnout, že správu domu bude provádět samo, nebo může pro tuto činnost schválit dle svého výběru správce domu, kterým může být fyzická nebo právnická osoba (dále jen „správce“). Správce může správu domu a další činnosti, popřípadě některé z těchto činností provádět jen na základě řádně uzavřené smlouvy se společenstvím.

(2) Smlouva se správcem musí obsahovat předmět smlouvy, povinnosti a odpovědnost správce a společenství, oprávnění správce, pojištění správce, dobu trvání smlouvy, výpovědní podmínky, cenu za provádění správy domu, sankce pro obě smluvní strany při neplnění povinností obsažených ve smlouvě a další náležitosti vyplývající ze zákona a z příslušných právních předpisů upravujících tyto smluvní vztahy.

(3) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, má právo se rozhodnout, že se správcem dojedná smluvně samostatné vedení účetnictví a zpracování mzdové agendy za účelem konkretizovat za jaké činnosti odpovídá správce a za jaké výbor. Ve smlouvě musí být definovány minimálně tyto zásady:

- a) způsob předávání, ověřování podkladů pro vznik účetních případů, vyúčtování nákladů na drobná vydání,
- b) zaúčtování pokladních dokladů, vydaných a přijatých faktur, výpisů z běžných účtů, ostatních účetních dokladů,
- c) určení adresy pro doručování faktur, výpisů z běžných účtů a další korespondence týkající se účetnictví,
- d) zpracování evidence hmotného a nehmotného majetku, pořízeného společenstvím
- k) účelům správy domu, způsob provádění inventarizace,
- e) vymezení dispozičních práv s finančními prostředky společenství, včetně případných hmotných odpovědností,
- f) způsob placení úhrad správci za jeho služby,
- g) periodicita předávání výstupů a informací z účetnictví,

- h) kontrola účetnictví ze strany statutárního orgánu společenství,
- i) zpracování mzdové agendy, které musí zahrnovat veškeré povinnosti stanovené příslušnými právními předpisy s tím souvisejícími,
- j) způsob předávání podkladů pro daňové povinnosti společenství,
- k) způsob předávání rozhodnutí statutárního orgánu společenství, která ovlivňují vedení účetnictví,
- l) dohoda o termínu a rozsahu zpracování řádné účetní závěrky v návaznosti na účetní předpisy a rozpočtu společenství na daný rok,
- m) spolupráci s auditory a poskytování součinnosti při kontrolách prováděných finančním či pracovním úřadem, správou sociálního zabezpečení a zdravotními pojišťovnami,
- n) povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ke smlouvě lze přiložit vnitřní předpis správce pro vedení účetnictví (směrnice), kde jsou tyto zásady zakotveny, pokud v okamžiku uzavření smluvního vztahu existuje.

(4) O obsahu smlouvy se správcem, změnách v osobě správce nebo o dodatcích ke smlouvě se správcem musí rozhodnout shromáždění před podpisem smlouvy. Po schválení podepisuje smlouvu statutární orgán společenství.

(5) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(6) 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

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen "výbor"),

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) 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 a má způsobilost k právním úkonům.

(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) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; 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 společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(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) 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 odstavců 3 a 4 obdobně.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) 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 statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,

b) schválení nebo změně stanov,

c) 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) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,

e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,

f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,

g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,

h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,

j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,

k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,

l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,

m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

n) pravidlech pro užívání společných částí domu,

o) schvalování rozpočtu společenství,

p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání 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.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsec společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena 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 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 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) 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.

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, 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 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.

(13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(14) 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.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel.

Zápis musí obsahovat:

- a) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
- b) údaje o průběhu jednání,
- c) plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(18) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. 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.

(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 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 též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil 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 předmětu 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 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 závěrku 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.

(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 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.

(11) Bez předchozího souhlasu shromáždění může výbor rozhodnout o financování nákladů v domě spojených s odstraněním havarijního stavu nebo se zajištěním oprav nařízených či provedených v rámci povinných revizí takto:

a) s většími opravami, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na zjištěný havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni členové společenství měli zaručen řádný výkon svých práv spojených s užíváním jednotky,

b) s odstraněním závad zjištěných při povinných periodických revizích, kontrolách a prohlídkách, anebo závad, jejichž odstranění bylo nařízeno stavebním úřadem,

c) se zabezpečovacími a údržbovými pracemi v případech, kdy je možné na základě zjištěného stavu předpokládat vznik dalších škod v jednotkách či ve společných částech domu.

(12) Bez předchozího souhlasu shromáždění může výbor dále rozhodnout o provedení drobných oprav, jejichž cena nepřesahuje v jednotlivých případech součin částky 500 Kč připadajících na jednu jednotku a počtu všech jednotek v domě, nejvíce však do výše částky určené v rozpočtu na předem neznámé drobné opravy.

(13) Výbor je povinen o financování nákladů uvedených v odstavci 3 a 4 tohoto článku vhodným způsobem (na shromáždění, v domovních vývěskách apod.) informovat členy společenství dodatečně.

(14) Pro sestavení rozpočtu společenství na další rok se automaticky vytváří další položky, jejichž výše je dána cenovými, případně jinými předpisy a smlouvami (např. náklady spojené s užíváním společných telekomunikačních zařízení a dalších společných technických zařízení podle vybavení domu, elektřina společných prostor apod.).

Čl. IX

Pověřený vlastník

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

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

(3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

(4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.

(5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X

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 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 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 vlastníkovvi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na 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 [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství 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 společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

Čl. XII

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.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

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 hlasu je 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 společenství 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.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a 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, kterýkoliv člen společenství může zmocnit jinou osobu, aby jej na shromáždění zastupovala ve všech úkonech s právem hlasovat ve výši jeho spoluvlastnického podílu. Plná moc musí mít písemnou formu, podpis nemusí být ověřen. Pro každé jednání shromáždění je nutné vystavit vždy plnou moc novou.

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 přeplateků,

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 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 (údržba, opravy, rekonstrukce, modernizace společných částí domu včetně povinných revizí, prohlídek a kontrol),

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby (zálohy na vytápění, ohřev teplé vody, studenou vodu pro ohřev teplé vody, studenou vodu) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva 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,

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 dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII 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 stavby.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

(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 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

Čl. 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) Uzavře-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 může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může 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 třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVII

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

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(3) 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.

Čl. XVIII

Informování a doručování písemností

(1) Veškerá oznámení, která je výbor povinen sdělovat členům společenství a zároveň jim oznamovat důležité skutečnosti a rozhodnutí týkající se správy domu a

plnění předmětu činnosti společenství – nejde-li o záležitosti, které musí být projednány na shromáždění společenství -, je výbor oprávněn zveřejnit tak, že je po dobu minimálně 10 dní vyvěsí na domovní vývěsce.

(2) Písemnosti doručuje výbor členům společenství zpravidla do listovních schránek v domě, nebo je doručuje členu společenství osobně, nebo je může rozeslat poštou (i elektronickou) na adresu, kterou člen společenství prokazatelně sdělil výboru. Adresa na listovní schránce v domě nebo adresa prokazatelně členem společenství sdělená písemně výboru, se považuje za adresu člena společenství pro doručování písemností společenství i v případě, že se člen společenství na této adrese nezdržuje.

(3) Poštou se písemnosti rozesílají jako obyčejná psaní, pouze v předepsaných případech jako doporučená psaní nebo psaní do vlastních rukou. Doručení písemnosti poštou je splněno, jakmile pošta písemnost prokazatelně doručí (mimo obyčejných psaní) nebo jakmile ji vrátí odesílateli z poslední známé adresy adresáta (ve smyslu odst. 3 tohoto článku) jako nedoručitelnou. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí odesílateli jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo jestliže adresát doručení písemností odmítl.

(4) Osobně je písemnost prokazatelně doručena, jestliže adresát převzetí písemnosti stvrdí vlastnoručním podpisem.

(5) Odmítne-li adresát při osobním doručování prováděným výborem převzetí písemnosti stvrdit podpisem, pak výbor tuto písemnost odešle prostřednictvím pošty na adresu člena společenství a současně ji vyvěsí po dobu 15 dnů do příslušné domovní vývěsky s uvedením data a s poznámkou, že adresát převzetí písemností odmítl podepsat. Tím se považuje písemnost ze strany společenství za doručenou.

Čl. XIX

Tyto stanovy společenství byly schváleny na shromáždění společenství vlastníků konaném dne 2. 6. 2010

Strana čtvrtá:

----- Tento stejnopis notářského zápisu souhlasí doslovně s notářským zápisem, sepsaným JUDr. Zuzanou Nejedlovou, notářkou v Děčíně, dne 2. června 2010 pod č. j. NZ 37/2010 a N 46/2010 ----- a taktéž i příloha stejnopisu notářského zápisu se shoduje doslovně s přílohou notářského zápisu č. j. NZ 37/2010 a stejnopis je -- určen pro společenství vlastníků jednotek s názvem Společenství -- vlastníků jednotek domu čp. 1342, 1343, 1344, ul. Riegrova, město- Děčín, se sídlem Děčín, Děčín 2 - Nové Město, Riegrova 1342/12, -- poštovní směrovací číslo 405 01. -----
V Děčíně dne 2. 6. 2010 /druhého června roku dva tisíce deset/. --

L. S.

JUDr. Zuzana Nejedlová v. r.
notářka v Děčíně

----- Tento opis souhlasí doslovně se stejnopisem notářského zápisu, sepsaným JUDr. Zuzanou Nejedlovou, notářkou v Děčíně, pod ---- č. j. NZ 37/2010 a taktéž i s přílohou stejnopisu notářského zápisu č. j. NZ 37/2010. -----
V Děčíně dne 2. 6. 2010 /druhého června roku dva tisíce deset/. --



J. Z. Nejedlová