

Stanovy společenství vlastníků Hornoměřcholupská 690

Čl. 1 - Úvodní ustanovení

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků Hornoměřcholupská 690
- 2) Sídlo: Hornoměřcholupská 690/146, Horní Měřcholupy, 109 00 Praha 10.
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou existující za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku. Společenství vzniklo dle §1194 zák.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, pro dům č.p. 690 (dále jen „dům“) na parc.č. 523/889 (dále jen „pozemek“) v k.ú. Horní Měřcholupy, na adrese sídla. Pozemkem se rozumí rovněž pozemky v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek v domě, které svým účelem souvisí s užíváním jednotky, tj. zejména : parc.č. 523/ 549, parc.č. 523/629, parc.č. 523/889, parc.č. 523/975 až 523/999, a parc.č. 742 až 747 v k.ú. Horní Měřcholupy.

Čl. 2 - Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy domu a pozemku, tj.
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí a technických zařízení domu
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, vzduchotechniky, výtahů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, telekomunikačních i elektrických sdělovacích zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku a údržba a správa přístupových cest a parkovacích ploch na pozemku;
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 2) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako příspěvků na správu domu (dále jen „příspěvek“) a pozemku a záloh na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;

- c) vedení účetnictví, zpracování daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů společenství;
 - e) včasné uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy, stanovy a usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek vč. zajištění vyhrazeného parkování;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a změn s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 3) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu jednotek ve vlastnictví společenství vlastníků
 - f) zajištění oprav, rekonstrukcí, modernizací a zhodnocení domu a pozemku, vč. sjednání a zajištění úvěru k financování takových činností;
 - g) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství při uplatňování těchto práv.

Čl. 3 - Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. S vlastnictvím jednotky přechází na nabyvatele i veškeré závazky

spočívající v úhradě příspěvků na správu domu a pozemku, nákladů na služby a dalších povinných plateb člena společenství. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Převádí-li vlastník jednotku, doloží takové potvrzení nabyvateli. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce správci.

- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě výboru.

Čl. 4 - Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
 - b) účastnit se na rozhodování mimo zasedání;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství;
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů;
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu a pozemku, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - g) žádat Výbor o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - h) obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku;
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
 - j) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, domovní řád a usnesení orgánů společenství;

- b) včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu služeb, vč. povinnosti uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
- c) podílet se na úhradě ztráty společenství;
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství pokutu ve výši 1 promile z dlužné částky denně;
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro správu domu, užívání společných částí a zařízení domu a pozemku obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, a v usneseních orgánů společenství včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem;
- f) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a umožnit užívat společné části jiným členům společenství;
- g) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
- h) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce nabytí jednotky do vlastnictví, adresu pro doručování, počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, a jakoukoliv změnu takových údajů;
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu;
- j) umožnit po předchozí výzvě společenství instalaci, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
- k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
- l) zásahy do společných částí domu a pozemku, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;

- m) předat k rukám výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby nebo stavební úpravy bytu;
 - n) i bez předchozí výzvy umožnit vstup zástupců společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
 - o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu;
 - p) oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu je třeba učinit nejméně 3 dny předem.
 - 4) Svá práva uplatňuje člen vůči výboru. Na schůzi shromáždění pak vůči shromáždění.
 - 5) Člen společenství je povinen dodržovat veškerá pravidla stanovená obecně závaznými právními předpisy, stanovami a usneseními shromáždění, zejména pak pravidla obsažená v domovním řádu, a to pod sankcí pokuty až do výše 10 000 Kč (slovy deset tisíc) stíhajících jejich porušení. O výši pokuty za porušení povinnosti rozhoduje podle svého uvážení výbor. Pokuta je splatná do 14 dnů od doručení výzvy k její úhradě. Člen společenství se v tomto ohledu zavazuje uhradit smluvní pokutu, kterou mu za porušení domovního řádu jím samým nebo osobou, která užívá jeho jednotku v domě, uloží výbor. Člen společenství stejně jako každá osoba užívající jednotky v domě nebo společné části domu vstupem do domu akceptuje povinnosti vyplývající z těchto stanov a domovního řádu.

Čl. 5 - Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou (správcem) smlouvu o zajišťování správy domu a pozemku.
- 2) Správa zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím spoluvlastníkům domu.
- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Za společenství jedná jeho výbor, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 5) Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí věcí a o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným rozpočtem, plánem oprav nebo obdobným usnesením shromáždění. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí za pořizovací

cenu v souhrnu za kalendářní rok nepřesahující částku 100 000 Kč. Takový limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

- 6) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 25 000 Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen vybírat nejméně ze tří potencionálních dodavatelů.
- 7) Limity prostředků vynakládaných podle tohoto článku se každoročně navyšují o inflaci vyjádřenou růstem spotřebitelských cen publikovaný Českým statistickým úřadem za předchozí rok.

Čl. 6 - Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

- 1) Společnými částmi domu ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, jsou ty části domu a pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v prohlášení vlastníka. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, výtahy a další prostory určené pro společné užívání. Pronájem společných částí domu musí být odsouhlasen shromážděním, a to i dodatečně nejpozději do 1 roku ode dne vzniku nájmu.
- 2) Společnými částmi domu ve výlučném užívání vlastníků pouze některých jednotek jsou prostory umístěné v 1. podzemním podlaží domu určené pro parkování. K těmto společným částem domu náleží rozvody elektrické energie určené pro tyto prostory včetně elektroměrových a jiných rozvaděčů a vjezdová vrata do těchto prostor. Tyto společné části domu mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich správě, opravách a údržbě pouze vlastníci jednotek, ke kterým náleží spoluvlastnické právo k těmto částem. Pouze tito vlastníci jednotek v budově mají právo parkování v těchto prostorách a to pouze a jen na parkovacích stáních označených příslušným číslem uvedeným v prohlášení vlastníka.
- 3) Shromáždění může schválit domovní a požární řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Tyto řády se vyvěšují na nástěnce v domě a jsou závazné pro všechny členy společenství i pro další osoby vstupující do domu.

Čl. 7 - Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: zůstatek k 1. lednu, tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, a čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, a zůstatek k 31.12.;

- b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
- i) údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, pojištění domu a pozemku,
 - ii) odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - iii) odměna správce a za vedení účetnictví společenství,
 - iv) chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - v) rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů bankovní poplatky,
 - vi) členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:
 - (1) příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku,
 - (2) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

Čl. 8 - Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§1180 odst. 2 občanského zákoníku), tj. správa domu, účetnictví, odměna správce a statutárních orgánů, právních služeb a provozu kanceláře výboru, (tzv. provozní fond)
 - b) ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech.
- Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – fond oprav. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do fondu oprav stanoví shromáždění a vlastníků oznamuje výbor. Není-li pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků. Tento dlouhodobý fond je odděleně veden pro společné části ve společném užívání všech vlastníků jednotek a pro společné části ve výlučném užívání pouze některých jednotek jak je uvedeno v Čl. 6 odst. 1 a 2.
- 2) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
 - 3) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují rozhodnutím výboru nebo správce na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období.

- 4) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují, nerozhodne-li shromáždění jinak, takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech osazených v jednotkách,
 - b) dodávka tepla a poskytování teplé vody podle zvláštního právního předpisu,
 - c) zbylé služby budou rozúčtovány podle výše spoluvlastnických podílů.
- 5) Vyúčtování záloh na služby se provede nejpozději do 4 měsíců od konce zúčtovacího období a vypořádá nejpozději do 4 měsíců od jeho rozeslání. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.
- 6) Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu, kterou může být předem písemně odsouhlasená e-mailová adresa adresáta, a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky.
- 7) Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu ve výši nejméně 10 000 Kč upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Člen je povinen nahradit náklady takového upomínání paušální částkou 300 Kč. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu 7 dní následujících po upozornění výborem, je výbor oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Čl. 9 - Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou shromáždění, výbor a kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li shromáždění o jejím ustavení.
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.

- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je 5 let.
- 8) 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. Pořadí náhradníků pro nástup do funkce je vyjádřeno pořadím v zápise ze schůze shromáždění.
- 9) V případě, že na uvolněné místo člena voleného orgánu nebude zvolen nebo nenastoupí žádný z náhradníků dle předchozího odstavce, mohou členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 10) 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.
- 11) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat alespoň údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu.
- 12) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně tři dny před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 13) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání.
- 14) Není-li kolektivní orgán společenství obsazen tak, aby byl usnášeníschopný, plní jejich funkci až do zvolení nového orgánu posledně zvolení členové dotyčného orgánu.

Čl. 10 - Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tuto vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 30 dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady

připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen vůči společenství neuvedl jinou kontaktní adresu. Pozvánku lze zaslat na elektronickou adresu předem písemně vlastníkem odsouhlasenou. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn.

- 4) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se však mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech domu a pozemku nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než podle podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 5) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena výboru před zahájením zasedání. Za spoluvlastníky jednotky nebo za manžele vykonává na shromáždění jejich práva včetně hlasování společný zástupce, který předloží plnou moc opatřenou podpisy nadpoloviční většiny spoluvlastníků podle výše jejich podílů.
- 6) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění informace o skutečnostech, jejichž veřejné prozrazení by mohlo způsobit společenství újmu, nelze mu je veřejně poskytnout.
- 7) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 8) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 9) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
- 10) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně.
- 11) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Záписy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.

12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Přehlasovaným vlastníkem není ten, který se neúčastnil schůze shromáždění. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nedostatek usnášeníschopnosti. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami.

Čl. 11 - Působnost shromáždění

1) Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov a změna prohlášení vlastníka budovy,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) schválení výše záloh na jejich úhradu a způsobu rozúčtování nákladů na služby,
- e) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- f) rozhodování o:
 - i) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - ii) změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - iii) změně podlahové plochy jednotky;
 - iv) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - v) změně podílu na společných částech;
 - vi) opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru dle čl. 5 odst. 5 a 6; 7)
 - vii) o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- g) udělování předchozího souhlasu:
 - i) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci výboru dle čl. 5 odst. 5 a 6;
 - ii) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - iii) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;

- h) určení správce a rozhodnutí o jeho změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12 - Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu vlastníků uvedenou v seznamu členů společenství. Takovou adresou může být i e-mailová adresa, pokud s tím vlastník předem vyslovil písemný souhlas. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí nejméně 15 dní od odeslání. Možnost takového rozhodování není omezena toliko na případy agendy předešlé neusnášení schopné schůze shromáždění vlastníků.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ vlastníka s uvedením data vyjádření opatřené vlastnoručním podpisem vlastníka na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Písemnost vyjádření vlastníka je zachována i v případě doručení souhlasu prostřednictvím e-mailové zprávy na adresu společenství vybor@svhornomecholupska690.cz, pokud s takovou formou komunikace předem vyslovil vlastník písemný souhlas. Nedoručí-li člen společenství výboru svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí.
- 3) Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Písemné oznámení je zachováno i v případě doručení prostřednictvím e-mailové zprávy, pokud s tím vlastník předem vyslovil písemný souhlas. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství.
- 4) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech domu a pozemku nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. 13 - Výbor společenství

- 1) Výbor je statutárním 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 a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor za svou činnost odpovídá shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které 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) Výbor zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy a údržby domu a pozemků a dalších činností společenství, které nejsou v působnosti Shromáždění; zajišťuje plnění usnesení Shromáždění,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech správy, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění všech služeb spojených s užíváním domu, správou pozemků a užíváním jednotek,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, vyplývá-li tato povinnost z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání Shromáždění, svolává Shromáždění, předkládá Shromáždění zprávu o hospodaření a majetku společenství, zprávu o správě a údržbě domu a pozemků 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 určených na správu a údržbu domu a pozemku,
 - e) předkládá roční účetní závěrku a písemnosti, které má Shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení, dokumentaci a archivaci písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům podle usnesení Shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a údržbou pozemků 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 zákona, ze smluv a jiných závazků vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - j) činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a usneseními Shromáždění, zejména uzavírá smlouvy a dbá na jejich řádné a včasné plnění,
 - k) zajišťuje kontrolu kvality převzatých 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,
 - l) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - m) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy a místopředsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má čtyři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit.
- 7) Výbor je oprávněn navrhnout, aby shromáždění udělilo výboru souhlas s navrženým opatřením nebo aby shromáždění výboru uložilo něco vykonat nebo se něčeho zdržet. Členové výboru

potom neodpovídají za škodu vzniklou vykonáním takto uloženého pokynu nebo odsouhlaseného opatření.

Čl. 14 - Další volené orgány

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů.
- 2) Kontrolní komise odpovídá za svou činnost shromáždění. Navenek za komisi jedná její předseda. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 3) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit.
- 4) Ustanovení 1 až 5 tohoto odstavce se použijí obdobně pro revizora, rozhodne-li shromáždění, že kontrolní funkci bude vykonávat jednočlenný orgán - revizor.

Čl. 15 - Určení prvních členů statutárního orgánu

- 1) Prvním statutárním orgánem - předsedou společenství - byl SLUEN, společnost s ručením omezeným, se sídlem Louny, Husova 2637, PSČ 440 01, IČ: 49902903, zápis v OR spisová značka C 6043 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem

Čl. 16 - Závěrečné ustanovení

- 1) Tyto stanovy jsou účinné prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po přijetí. Výkon funkce orgánů společenství podle stávajících stanov zaniká až uplynutím funkčního období podle stávajících stanov.

