

Stanovy

„Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714“

Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714
Sídlo společenství: Jablonecká 417, Praha 9 – Střížkov, PSČ 190 00

Společenství vlastníků jednotek Jablonecká 420-409,713,714 je právnickou osobou (dále jen "společenství"), 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 pozdějších předpisů (dále jen "zákon").

Čl. I.

PŘEDMĚT ČINNOSTI

1. Předmětem činnosti společenství je:

- a) Správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen "správa domu").
- b) Zabezpečování dalších činností spojených s provozem společných částí domu č.p. 420-409,713,714 na dále uvedených pozemcích a pozemků parc. č. 802 až 814 katastrální území Střížkov a parc. č. 1197 až 1199 v k. ú. Prosek (dále jen „pozemek“).

2. Správou domu se rozumí, mj. :

- a) Zajišťování provozu společných částí domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí tak, aby byly společné části domu:
 - provozuschopné,
 - přístupné a bezpečné,
 - sloužily k jejich řádnému užívání,
 - sloužily k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě.
- b) Zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby.
- c) Zajišťování protipožárního zabezpečení domu, jeho revize a opravy.
- d) Zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody. Zajišťování provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů s výjimkou sítí a zařízení provozovaných v domě cizím subjektem.
- e) Zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice.
- f) Plnění dalších povinností, které vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu.
- g) Administrativní a operativně technická činnost spojená se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu (např. aktualizace knihy vlastníků, dokumentace o opravách aj.).
- h) Vybírání příspěvků od vlastníků jednotek za účelem úhrady nákladů spojených se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě vybírání dalších příspěvků, o jejichž výběru vlastníci jednotek rozhodli.

- i) Vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány.
- j) Vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu.
- k) Vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku.
- l) Zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky, které vlastníci jednotek svěřili společenství za účelem úhrady nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu. Oprávněná osoba disponuje s vybranými prostředky s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek.
- m) Vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
- n) Zajištění přístupu do domu a schůdnosti přístupových komunikací.

3. Společenství zajišťuje:

- a) Plnění poskytovaná s užíváním bytů, nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby") s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů).
- b) Dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu.
- c) Dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky.
- d) Dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům.
- e) Pojištění domu.
- f) Další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, příp. pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

4. Předmětem činnosti společenství je dále:

- a) Vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek.
- b) Vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby.
- c) Zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby.
- d) Vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.
- e) Provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům. Osoby, kterým je svěřena jejich obsluha, mají povinnost disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
- f) Vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona.
- g) Uplatňování práv z vad jednotek, jde-li o záležitost více jednotek, typicky vady prací na opravách společných částí domu, při nichž se stavebně zasahuje do jednotek.
- h) Zajišťování přístupu do jednotek nutného k provedení odsouhlasené opravy společných částí domu.

5. Společenství je oprávněno:

- a) uzavřít smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, např. pro zajištění pohledávek z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu.

Čl. II. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

1. Orgány společenství jsou:

- a) Shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění")
- b) Výbor společenství (dále jen "výbor")
- c) Kontrolní komise, je-li shromážděním zřízena

2. Volba a odvolání výboru a kontrolní komise:

- a) Výbor a kontrolní komisi (společně též jako „volené orgány“) volí a odvolává shromáždění
- b) Členem voleného orgánu může být pouze vlastník jednotky v domě
- c) Je-li shromážděním při jediné schůzi zvolen za člena voleného orgánu větší počet osob, než kolik stanovy připouští, stávají se členy voleného orgánu jen osoby s nejvyšším počtem odevzdaných hlasů, přičemž počet zvolených členů voleného orgánu odpovídá počtu toho času uprázdněných míst ve voleném orgánu. Případné další zvolené osoby se stávají náhradníky podle pořadí, které odpovídá počtu odevzdaných hlasů.

3. Hlasování orgánů společenství:

- a) Orgány společenství hlasují veřejně.
- b) Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů volených orgánů.
- c) Tajnou volbu může navrhnout výbor.

4. Funkční období členů:

- a) Funkční období členů volených orgánů činí 3 roky a počíná dnem jejich zvolení.
- b) Na svém prvním zasedání zvolí volené orgány svého předsedu, v případě výboru také místopředsedu.
- c) První zasedání volených orgánů svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Podmínky členství volených orgánů:

- a) Členem volených orgánů může být zvolena pouze osoba starší 18 let.
- b) Člen společenství (dále jen "vlastník") může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
- c) Za výkon funkce člena voleného orgánu lze poskytnout odměnu podle rozhodnutí shromáždění.
- d) Člen voleného orgánu může být volen opětovně.
- e) Člen voleného orgánu může být během funkčního období shromážděním odvolán.

6. Odstoupení člena voleného orgánu:

- a) Člen voleného orgánu může během funkčního období odstoupit.
- b) Člen voleného orgánu odstoupení oznamuje vždy písemně výboru a dotyčnému volenému orgánu.
- c) Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal dotyčný volený orgán na vědomí.
- d) Pokud dotyčný volený orgán nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstoupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.

7. Volba nového člena orgánu a kooptace:

- a) Pokud odstoupením nebo odvoláním člena orgánů poklesne v důsledku nedostatku zvolených náhradníků celkový počet členů voleného orgánu pod 50 % počtu určeného stanovami, provede shromáždění novou volbu.

- b) Nová volba proběhne nejpozději 60 dnů po zániku funkce původního člena orgánu.
- c) V případě, že na uvolněné místo člena voleného orgánu nenastoupí žádný z náhradníků, mohou členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod 50 % počtu určeného stanovami, kooptovat náhradního člena nebo členy, a to pro dobu až do nejbližšího zasedání shromáždění. K platnosti kooptace je třeba souhlasu nadpoloviční většiny zbylých členů voleného orgánu.

Čl. III. SHROMÁŽDĚNÍ

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství.
2. **Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o:**
 - a) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy,
 - b) schválení nebo o změně stanov; k rozhodnutí o změně stanov se nevyžaduje forma veřejné listiny (notářského zápisu),
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem všech vlastníků jednotek
 - d) Způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek,
 - e) změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách, týkajících se společných částí domu,
 - f) výši měsíčních příspěvků na správu, které skládají vlastníci jednotek za účelem uhrazení nákladů spojených se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud výše takových plnění nevyplývá z přijatého rozhodnutí o rozpočtu společenství,
 - g) plánu předpokládaných investičních nákladů na příští období,
 - h) volbě členů volených orgánů a jejich náhradníků,
 - i) stanovení výše odměny členů výboru a členů Kontrolní komise, pokud jejich výše nevyplývá z přijatého rozhodnutí o rozpočtu společenství.
 - j) přijetí rozpočtu
3. **Svolání shromáždění**
 - a) Schůzi shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor.
 - b) Výbor svolá schůzi shromáždění také na podnět vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Schůzi svolanou vlastníky jednotek řídí jimi zvolený člen.
 - c) Pokud není zvolen výbor ani kontrolní komise, svolávají shromáždění vlastníci alespoň s 1/10 všech členských podílů.
4. **Pozvánka na shromáždění**
 - a) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění.
 - b) Za písemné vyrozumění se považuje také zaslání pozvánky na uvedenou elektronickou adresu (e-mailem) místo adresy fyzické, pokud s tím vlastník předem vyslovil souhlas, například poskytnutím této emailové adresy do knihy vlastníků – členů společenství.
 - c) Pozvánku lze doručit též prostřednictvím zabezpečeného uzavřeného elektronického systému komunikace, bude-li do něj vlastník registrován.
 - d) Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo konání na území Prahy 9 a program jednání schůze shromáždění.

- e) K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

5. Účast na shromáždění a usnášeníschopnost shromáždění

- a) Vlastník je oprávněn účastnit se shromáždění osobně nebo prostřednictvím zástupce oprávněného na základě písemné plné moci.
- b) Podpis na plné moci nemusí být ověřen.
- c) Plná moc může být doručena výboru i v elektronické podobě (např. PDF) e-mailem.
- d) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, popř. jejich zástupci.

6. Průběh shromáždění

- a) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil, a to podle programu, který je uveden v pozvánce.
- b) Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
- c) O průběhu shromáždění může být pořizován audio i video záznam.

7. Hlasování shromáždění

- a) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
- b) Spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas.
- c) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, vyjma případů stanovených zákonem (např. mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech).
- d) Vždy se hlasuje nejdříve o návrhu výboru. Nebyl-li návrh výboru přijat, hlasuje se o protinávrzích vzešlých z pléna.
- e) Před každým hlasováním řídící schůze nebo určený skrutátor ověří a zapíše počet přítomných hlasů. Podmínka schopnosti se usnášet musí být po tomto ověření zachována.
- f) Při sčítání hlasů v daném hlasování řídící schůze nebo určený skrutátor nejprve sčítají hlasy proti a poté hlasy vlastníků, kteří se zdrželi, přičemž hlasy odevzdané pro návrh se následně dopočítají.
- g) Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

8. Zápis z jednání

- a) Zápis z jednání musí obsahovat:
 - a. datum a místo konání shromáždění,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování,
 - d. námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e. uvedení jmen vlastníků hlasujících proti.
- b) Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

9. Náhradní shromáždění

- a) Není-li shromáždění usnášeníschopné, může výbor nebo ten, kdo původní zasedání svolal, svolat náhradní zasedání shromáždění novou pozvánkou do patnácti dnů od původního jednání shromáždění, které nebylo usnášeníschopné. Náhradní zasedání se musí konat nejpozději do 6 týdnů ode dne původně svolaného shromáždění.

- b) Obsahem jednání náhradního zasedání mohou být pouze body zařazené na pořad předchozího zasedání shromáždění, které nebylo usnášeníschopné.
- c) Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, popř. jejich zástupců, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů, jinak pro něj platí všechny body tohoto článku III.

Čl. IV. VÝBOR

1. Charakteristika výboru

- a) Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství.
- b) Výbor má 5 členů.
- c) Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
- d) Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
- e) Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem pověřený člen výboru.
- f) Jde-li o písemný právní úkon, je nezbytný podpis 2 členů výboru.

2. Práva a povinnosti výboru

- a) Výbor je oprávněn zavazovat společenství bez předchozího schválení jednání nebo výdajového limitu shromážděním pouze v případě:
 - a. odstraňování havárií nebo jejich bezprostřednímu předcházení (hrozící havárie),
 - b. plnění pokynů vyplývajících z revizních zpráv, do výše limitu stanového právními předpisy.
- b) Při sjednávání jakékoliv zakázky je výbor povinen konat dle platné Směrnice pro zadávání zakázek. Tato směrnice může být změněna pouze rozhodnutím shromáždění.
- c) Výbor rozhoduje ve všech záležitostech, pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo.
- d) Výbor nesmí zatížit dům, ani jeho část, věcným břemenem.

3. Schůze výboru

- a) Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně.
- b) Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
- c) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, mohou zasedání výboru svolat jeho dva členové.
- d) Vlastníci jednotek jsou oprávněni se zúčastnit schůzí výboru, podávat podněty a klást dotazy.
- e) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a. datum a místo konání,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování členů výboru, nebylo-li usnesení jednohlasné,
 - d. námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

4. Povinnosti členů výboru:

- a) Členové výboru jsou povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu.
- b) Členové výboru, kteří způsobili společenství škodu porušením právních povinností při výkonu působnosti výboru, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně.
- c) Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná.

- d) Členové výboru odpovídají za škodu, kterou způsobili společenství plněním pokynu shromáždění, pouze v případě, kdy je pokyn shromáždění v rozporu s právními předpisy.

5. Činnosti výboru

- a) Jednání zejména ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění, nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo.
- b) Svolání shromáždění, příprava podkladů pro jeho jednání a řízení a organizace schůze.
- c) Příprava a schválení smlouvy pověřující osobu (správce) správou domu a její změny:
 - a. V případě výběru nového správce výbor vyhodnotí nabídky nejméně tří firem/zájemců písemně poptaných výborem.
 - b. Zveřejnění poptávky pro získání nabídek je také přípustné na specializovaném serveru (např. AAA Poptávka apod.).
- d) Stanovení výše záloh na úhradu za jednotlivé služby podle přijatého rozpočtu společenství a sdělení výše částky a dne její splatnosti.
- e) Výbor odpovídá za:
 - a. Vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky, kterou předkládá shromáždění ke schválení.
 - b. Vedení písemností (např. kniha vlastníků – členů společenství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.
- f) Sjednání dohod o provedení prací, dohod o provedení pracovní činnosti a o dodávce služby.
- g) Kontrola kvality služeb a úhrada za provedené dodávky služeb, přitom se výbor řídí směrnicí pro zadávání zakázek schválenou shromážděním.
- h) Rozhodnutí o pronájmu společných prostor:
 - a. Výbor sjednává smlouvu o pronájmu, pokud smlouva obsahuje možnost jednostranného ukončení výpovědí z jakéhokoliv důvodu nebo i bez uvedení důvodu a výpovědní lhůta není delší než 2 měsíce.
 - b. V případě, že je předmětem pronájmu společný nemovitý prostor, který byl zřízen jako kočárkárna, nebo mandlovna, výbor sjedná smlouvu o pronájmu společných prostor pouze po předchozím písemném souhlasu nadpoloviční většiny vlastníků bytů vchodu, ve kterém se tyto společné prostory nacházejí.
 - c. Výbor je povinen o uzavření smlouvy okamžitě vyrozumět kontrolní komisi a doručit jí úplné znění uzavřené smlouvy.
 - d. Kontrolní komise může svolat shromáždění vlastníků pro posouzení takové smlouvy do 30 dnů od doručení informace o uzavření smlouvy.
 - e. Pokud shromáždění vlastníků rozhodne o ukončení takové smlouvy, je výbor povinen smlouvu vypovědět bez zbytečného odkladu.

6. Člen výboru

- a) Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která:
 - a. dosáhla věku 18 let,
 - b. je plně způsobilá k právním úkonům,
 - c. je bezúhonná (čistý trestní rejstřík nikoli starší než 3 měsíce)
- b) a která zároveň splňuje následující podmínky:
 - a. nevykonávala kteroukoliv ze srovnatelných funkcí v právnické osobě, na jejíž majetek byl prohlášen konkurs,

- b. totéž platí, byl-li návrh na prohlášení konkursu podaný proti takové právnické osobě zamítnut pro nedostatek majetku.
- c) Překážka podle písm. b):
 - a. působí vůči tomu, kdo vykonával funkci statutárního orgánu, člena statutárního nebo jiného orgánu v právnické osobě alespoň jeden rok před podáním návrhu na prohlášení konkursu na její majetek, příp. před vznikem povinnosti této právnické osoby podat návrh na prohlášení konkursu na její majetek;
 - b. trvá po dobu tří let ode dne právní moci: 1) usnesení o zrušení konkursu po splnění rozvrhového usnesení nebo proto, že majetek úpadce nepostačuje k úhradě nákladů konkursu, nebo 2) usnesení o zamítnutí návrhu na prohlášení konkursu pro nedostatek majetku.
- d) K překážce podle písm. b) se nepřihlíží:
 - a. zruší-li se konkurs jinak než z důvodů uvedených v písm. c),
 - b. jestliže jde o likvidátora, který splnil povinnost podat insolvenční návrh,
 - c. jestliže jde o osobu, která byla zvolena do funkce již za úpadku právnické osoby,
 - d. jestliže jde o osobu, která se domůže v řízení dle občanského soudního řádu v platném znění určení, že dosavadní funkci vykonávala s péčí řádného hospodáře.
- e) Překážka podle písm. b) odpadá, pokud:
 - a. shromáždění bylo při volbě takové osoby do funkce na existenci této překážky upozorněno,
 - b. nebyl jí soudem či správním orgánem uložen v současnosti trvající zákaz činnosti týkající se provozování živnosti v oboru předmětu činnosti společnosti či v oboru příbuzném.
- f) Osoba, která uvedené podmínky nesplňuje nebo na jejíž straně je dána překážka výkonu funkce, se členem výboru nestane, i když o tom shromáždění rozhodlo.
- g) Přestane-li člen výboru splňovat výše uvedené podmínky stanovené pro výkon funkce, jeho funkce tím zaniká. Tím nejsou dotčena práva třetích osob nabytá v dobré víře.
- h) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti ve smyslu odstavců 2 a 4 tohoto článku Stanov.
- i) Odpovědnosti se člen výboru zproští:
 - a. prokáže-li, že škodu nezavinil,
 - a. b. nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společnosti škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. V.

KONTROLNÍ KOMISE

1. Charakteristika kontrolní komise:

- a) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti a odpovídá za kontrolu činnosti společnosti, zejména v oblasti hospodaření.
- b) Kontrolní komisi zřizuje, volí a odvolává shromáždění.
- c) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ze svých členů svého předsedu.
- d) Ve zbytku se na kontrolní komisi užití odpovídající ustanovení stanov o volených orgánech.

2. Práva a povinnosti kontrolní komise:

- a) Seznamovat se se všemi skutečnostmi týkajícími se správy a činnosti společnosti, nahlížet do dokladů společnosti a požadovat od členů dalších orgánů společnosti vysvětlení k jednotlivým záležitostem.

- b) Provádět kontrolu dodržování pravidel pro zadávání zakázek v souladu se směrnicí pro zadávání zakázek.
- c) Pozastavit rozhodnutí výboru, v takovém případě je povinna svolat shromáždění k projednání pozastaveného rozhodnutí tak, aby se sešlo do 30 dnů ode dne pozastavení.
- d) Svolat shromáždění, jestliže nebylo svoláno v souladu s Čl. III, odst. 3, nebo dojde-li k závěru, že je to nezbytné z naléhavých důvodů společného zájmu a výbor nevyhověl žádosti shromáždění svolat, případně není výbor schopný usnášení.

Čl. VI.

ROZHODNUTÍ MIMO ZASEDÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání, a to následujícím způsobem:
 - a) Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v knize vlastníků – členů společenství.
 - b) Takovou adresou může být i e-mailová adresa, pokud s tím vlastník předem vyslovil souhlas, například poskytnutím této emailové adresy do knihy vlastníků – členů společenství.
 - c) Návrh lze vlastníkově zaslat též prostřednictvím zabezpečeného uzavřeného elektronického systému komunikace, bude-li do něj vlastník registrován.
 - d) Návrh musí obsahovat návrhy usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
 - e) Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 2 měsíce, není-li v návrhu rozhodnutí uvedena jiná lhůta, která nesmí být kratší než 15 dní.
2. Možnost rozhodnutí mimo shromáždění (též hlasování „per rollam“) je možno využít pro rozhodování o veškerých záležitostech společenství a to bez nutnosti splnění podmínky předchozího neusnášení schopného shromáždění.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí obsahující:
 - a) uvedený souhlas nebo nesouhlas pro každé jednotlivé usnesení,
 - b) den, měsíc a rok, kdy bylo vyjádření učiněno,
 - c) vlastnoruční podpis člena společenství.
4. Písemnost vyjádření vlastníka je zachována i v případě doručení souhlasu prostřednictvím e-mailové zprávy na adresu společenství nebo prostřednictvím zabezpečeného uzavřeného elektronického systému komunikace, bude-li do něj vlastník registrován.
5. Nedoručí-li člen společenství svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě, pak platí, že hlasoval proti. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, pokud platné právní předpisy nebo Stanovy neurčují jinak.
6. Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Písemnost je zachována i v případě doručení sdělení na e-mailovou adresu člena společenství nebo prostřednictvím zabezpečeného uzavřeného elektronického systému komunikace, bude-li do něj vlastník registrován.

Čl. VII.

VZNIK ČLENSTVÍ, EVIDENCE ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.

3. Seznam vlastníků – členů společenství je veden a aktualizován v knize vlastníků – členů společenství.

Čl. VIII.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA

1. Vlastník má právo zejména:

- a) Účastnit se veškeré činnosti společenství.
- b) Podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění.
- c) Volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky.
- d) Předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství.
- e) Obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly uhrazeny na účet společenství.
- f) Nahlížet do všech podkladů, týkajících se činnosti společenství s výjimkou těch, na které se vztahuje ochrana osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb. v platném znění, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

2. Vlastník je povinen zejména:

- a) Dodržovat stanovy, domovní řád a plnit usnesení orgánů společenství.
- b) Řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení.
- c) Neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod.
- d) Hradit stanovené příspěvky na správu (výdaje spojené se správou domu a pozemku a na opravy, rekonstrukce a modernizace domu), a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
- e) Hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování.
- f) Umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku.
- g) Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti;
- h) Zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práva.
- i) Umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.
- j) Oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky.
- k) Oznámit výboru jméno a bydliště svoje a členů domácnosti. Stejně informace je vlastník povinen zajistit a oznámit výboru také od nájemce bytu, členů jeho domácnosti a od případných dalších osoby, jímž vlastník umožnil užívat jednotku na dobu, která není dle platné právní úpravy považována za dobu přechodnou (tedy např. návštěvy), a členů jejich domácnosti. Vlastník také sdělí počet osob, které mají v jednotce domácnost, vč. změny těchto údajů, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
- l) Oznámit výboru kontakt na svou osobu (telefonní číslo a e-mail) i na osoby, kterým umožnil užívat jednotku jako své bydliště, umožňující vyznat vlastníka v případě nutnosti technicko-provozního či jiného nezbytného zásahu v jeho bytě.

- m) Spravovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, a dále hradit údržbu a drobné opravy společných částí domu nacházejících se uvnitř jeho jednotky anebo společných částí, které slouží vlastníkově k výlučnému užívání.
- n) Předem oznámit výboru stavební úpravu uvnitř svého bytu. Na základě předchozí výzvy výboru je vlastník povinen být zpřístupnit a to pro ověření, zda takové úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

3. Vlastník může provádět úpravy společných částí domu :

- a) Jen se souhlasem všech vlastníků, pakliže se úpravami mění vzhled domu.
- b) Na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky, pakliže se jedná o úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- c) Provede-li vlastník úpravu společné části domu, nemá nárok žádat za tomu odpovídající zhodnocení domu jakoukoliv náhradu, ledaže by takový nárok vyplýval ze smlouvy uzavřené se společenstvím a schválené shromážděním.

4. Práva a povinnosti vlastníků vůči společné věci

- a) Vlastníkům jednotek vzniká právo nebo povinnost vůči společné věci v poměru odpovídajícímu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- b) Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru odpovídajícímu velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5. Nařízení prodeje jednotky:

- a) Zasahuje-li vlastník jednotky do práva ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že i přes písemnou výstrahu podstatným způsobem omezuje nebo znemožňuje jeho výkon, může soud na návrh společenství nařídit prodej jednotky. S podáním žaloby musí vyslovit souhlas nadpoloviční většina vlastníků jednotek.

6. Zmocnění zástupce:

- a) Společní členové (spoluvlastníci jednotky nebo manželé vlastníci jednotku ve společném jmění) jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vč. zastupování na shromáždění.
- b) Zmocnění v písemné podobě musí být doručeno výboru. Je možné tak učinit také e-mailem, nebo nebo prostřednictvím zabezpečeného uzavřeného elektronického systému komunikace, bude-li do něj vlastník registrován.
- c) Podpis společných členů na plné moci nemusí být ověřen a postačí, je-li plná moc opatřena podpisy spoluvlastníků, kteří drží na jednotce nadpoloviční podíl.

7. Domovní řád:

- a) Člen společenství i jakákoliv jiná osoba nacházející se v domě a na pozemku jsou povinni dodržovat veškerá pravidla pro užívání domu a pozemku stanovená obecně závaznými právními předpisy, stanovami a usneseními shromáždění, a domovním řádem.
- b) Domovní řád musí být přijat rozhodnutím shromáždění a vyvěšen v každém vchodu domu na viditelném místě.
- c) Člen společenství je povinen uhradit pokutu za porušení pravidel (pokud je stanovena ve stanovách nebo domovním řádu) v případě porušení pravidel jím samým nebo osobou, která užívá jeho jednotku v domě. Pokutu členu společenství uloží výbor.
- d) Člen společenství stejně jako každá osoba užívající jednotku v domě nebo společné části domu vstupem do domu vyjadřuje souhlas s povinnostmi vyplývajícími z těchto stanov a domovního řádu

Čl. IX.
ZÁNİK ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

1. Členství ve společenství zaniká:

- a) úmrtím vlastníka – fyzické osoby,
- b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- c) zánikem vlastníka – právnické osoby,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

2. Zánik společného členství:

- a) Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

Čl. X.
ÚHRADA NÁKLADŮ SPOJENÝCH SE SPRÁVOU DOMU A ÚHRADA ZA SLUŽBY

1. Příspěvky na správu a zálohy na služby :

- a) Příspěvky podle čl. VIII bodu 2 písm. d) a e) vlastníci platí měsíčně vždy do každého 15. dne v kalendářním měsíci, za který se platí.
- b) Příspěvky se platí v částkách stanovených výborem podle obsahu rozhodnutí shromáždění o rozpočtu obsahujícím rozhodnutí o výši příspěvků (pro jednotlivé typy velikostí bytů anebo dle výměry). Zálohy na služby se platí v částkách stanovených výborem.
- c) Platbu provádí na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

2. Vyúčtování záloh:

- a) O vyúčtování záloh na služby rozhoduje výbor jednou ročně.
- b) Zálohy na služby uhrazené vlastníkem se rozúčtují podle podílu vlastníka jednotky na společných částech domu, ledaže zákon, tyto stanovy, nebo shromáždění vlastníků svým rozhodnutím stanoví jinak.
- c) Zálohy na teplo a teplou vodu se vyúčtují podle stavu spotřeby zjištěné odečtem na poměrných měřidlech tepla, vodné a stočné podle stavu spotřeby odečtené na vodoměrech.
- d) Náklady na vlastní správu se rozvrhnou na každou jednotku stejným dílem.
- e) Nevyčerpaný zůstatek na příspěvcích na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- f) Zálohy na úhradu za služby je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem.
- g) Vypořádání nedoplatků vlastníky se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.
- h) Vypořádání přeplatků společenstvím se provede nejpozději do 4 měsíců po vyúčtování záloh.

3. Převod vlastnického práva, ev. dluhů:

- a) S vlastnickým právem k jednotce přechází na nabyvatele i veškeré dluhy převodce vůči společenství. To neplatí, pakliže se nabyvatel prokáže potvrzením o bezdlužnosti vydaném společenstvím nebo správcem. Ustanovení poslední věty § 1186 odst. 3 NOZ se neužije.
- b) Převodce je povinen nabyvatele předem zpravit o přechodu těchto dluhů.
- c) Převodce i nadále ručí za úhradu takových dluhů.

4. Úhrada dluhu:

- a) Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu vyššího než 10.000 Kč upozornit písemně příslušného vlastníka v prodlení na dluh a vyzvat jej k úhradě.

- b) Nedojde-li k úhradě ani v průběhu 7 dní následujících po upozornění, může společenství podat žalobu na zaplacení.
- c) Vlastník je povinen na vyzvání nahradit náklady upomínky paušální částkou 300 Kč.
- d) Vlastník je rovněž povinen uhradit pokutu stíhající prodlení s úhradou finančního závazku vůči společenství ve výši 0,1 % dluhu denně.

Čl. XI.

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají vlastníci na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. V případě nedostačujících prostředků na zálohách za služby je možno (při respektování dalších podmínek týkajících se finančních prostředků společenství) čerpat tyto prostředky v nezbytném rozsahu z dlouhodobých záloh na opravy a údržbu.
3. Výbor sestavuje na každý rok rozpočet domu, který obsahuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, poskytování služeb, příp. jiné investice, a rezervu na straně jedné a zdroje jejich krytí na straně druhé.
4. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případné investice v domě plánované v letech budoucích. V úvahu je také třeba vzít vytvoření dostatečné finanční rezervy pro řešení případných havarijních situací nebo jejich předcházení.
5. Obsahuje-li přijatý rozpočet údaj o výši příspěvku na správu nebo údaj o druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, a to vše pro jednotku označenou jen její velikostí (2+1 nebo 3+1 apod.), anebo obsahuje-li přijatý rozpočet údaj o celkové výši příspěvků na správu, považuje se takové rozhodnutí o přijetí rozpočtu zároveň i za rozhodnutí o jmenovaných dílčích záležitostech.
6. Společenství může se souhlasem shromáždění zajišťováním činností podle Čl. I příp. dalších činností v rámci smlouvy o správě pověřit jinou osobu – správce.
7. Příjmy společenství se rozdělují a zdaňují podle obecně závazných předpisů. O jejich případném rozdělení mezi vlastníky nebo ponechání ve fondech společenství rozhoduje v souladu s obecně závaznými předpisy shromáždění.

Čl. XII.

ZÁNİK SPOLEČENSTVÍ

1. Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v zákoně.

Čl. XIII.

ZÁVĚREČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

1. Výkon funkce člena voleného orgánu končí osobám zvoleným před účinností těchto stanov až uplynutím jejich funkčního období bez ohledu na rozpor faktického počtu členů voleného orgánu s Čl. II., odst. 2 c).
2. Tyto stanovy nabývají platnosti a účinnosti schválením Shromáždění.