H. Společenství vlastníků Slancova 1253-1262, Praha 8

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ SLANCOVA 1253-1262, Praha 8

OBSAH:

Kapitola 1: ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ
Článek 1.
Úvodní ustanovení
Článek 2.
Název a sídlo společenství vlastníků
Článek 3.
Předmět činnosti společenství

Kapitola 2: PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU
Článek 4.
Správa domu a pozemku

Kapitola 3: ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ
Článek 5.
Společná ustanovení
Článek 6.
Shromáždění
Článek 7.
Působnost shromáždění
Článek 8.
Svolání shromáždění
Článek 9.
Hlasování na shromáždění
Článek 10.
Zasedání shromáždění
Článek 11.
Rozhodnutí vlastníků mimo zasedání shromáždění
Článek 12.
Společná ustanovení o členství ve volených orgánech
Článek 13.
Společná ustanovení o rozhodování volených orgánů
Odpovědnost členů volených orgánů
Článek 14.
Výbor
Článek 15.
Svolání a jednání schůze výboru
Článek 16.
Působnost výboru
Článek 17.
Kontrolní komise
Článek 18.
Svolání a jednání schůze kontrolní komise

Kapitola 4: ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ
Článek 19.
Společná ustanovení
Článek 20.
Seznam členů
Článek 21.
Práva a povinnosti členů společenství
Článek 22.
Změna prohlášení vlastníka
Článek 23.
Pravidla pro užívání společných částí

Kapitola 5: HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ
Článek 24.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství
Článek 25.
Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku
Článek 26.
Další platby stanovené shromážděním
Článek 27.
Poskytované služby a rozúčtování nákladů na služby
Článek 28.
Stanovení nákladů na služby a pravidla pro vyúčtování záloh
Článek 29.
Majetek a hospodaření společenství
Článek 30
Jednání dalších osob za společenství

Kapitola 6: ZRUŠENÍ A ZÁNIK SPOLEČENSTVÍ
Článek 31.
Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví
Článek 32.
Zánik společenství

Kapitola 7: ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ
Článek 33.
Doručování a způsob komunikace mezi společenstvím a členy společenství
Článek 34.
Závěrečná ustanovení

Kapitola 1
ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1.
Úvodní ustanovení

1. Společenství vlastníků Slancova 1253-1262, Praha 8 (dále „společenství" nebo „společenství vlastníků") je právnická osoba, vzniklá za účelem zajišťování správy bytového domu čísla popisného 1253 až 1262 v ulici Slancova v Praze 8 – Kobylisích a za účelem zajišťování správy pozemku parcelního čísla 2364/32 v katastrálním území Kobylisy, obec Praha, na kterém bytový dům stojí.

2. Členy společenství (dále rovněž vlastníci) jsou vlastníci jednotek, nacházejících se v bytovém domě, označeném v bodě 1. tohoto článku a vymezených prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám (dále prohlášení vlastníka). Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci (domu a pozemku), specifikované bodě 1.

3. Členství ve společenství je s vlastnictvím jednotky neoddělitelně spojeno. Vlastnické právo k těmto jednotkám nabyli všichni vlastníci podle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále občanský zákoník).

4. Pro naplňování účelu, uvedeného v bodě 1. tohoto článku, je společenství způsobilé nabývat práv a zavazovat se. V mezích tohoto účelu společenství právně jedná s vlastníky jednotek a s třetími osobami.

5. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelských subjektů nebo být jejich společníkem či členem. Nabývat majetek a nakládat s ním může společenství pouze pro uvedený účel.

6. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru podle velikosti svých podílů na společných částech nemovitosti.

7. Výbor je povinen informovat kontrolní komisi a svolat shromáždění bez zbytečného odkladu poté, kdy zjistí, že dluhy společenství dosáhly takové výše, že nemohou být uhrazeny ze zdrojů společenství nebo to s ohledem na všechny okolnosti lze předpokládat. Neučiní-li tak výbor, je k tomu povinna kontrolní komise.

Článek 2
Název a sídlo společenství vlastníků

Název: Společenství vlastníků Slancova 1253-1262, Praha 8
Sídlo: Praha 8 – Kobylisy, Slancova č.p. 1255, PSČ 18200

Článek 3.
Předmět činnosti společenství

Společenství vlastníků zajišťuje správu bytového domu čísla popisného 1253-1262 v ulici Slancova v Praze 8 – Kobylisích, který stojí na pozemku parcelního čísla 2364/32 v katastrálním území Kobylisy, obec Praha a správu tohoto pozemku.

Kapitola 2
PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Článek 4.
Správa domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti, spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku, sloužících všem spoluvlastníkům domu.

2. Správou domu podle bodu 1. tohoto článku se rozumí zejména:
   a) zajišťování provozu domu a pozemku,
   b) zajišťování dodávek plnění, spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek (dále jen služby), nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatelů přímo,
   c) zajišťování údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu (nevyjímaje společné části, vyhrazené k výlučnému užívání vlastníků jednotky), jako jsou například rekonstrukce, modernizace, technické zhodnocení společných částí domu a pozemku, včetně odstraňování havarijních stavů,
   d) zajišťování revizí a oprav společných částí inženýrských sítí, tj. rozvodů plynu, elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, společného telekomunikačního zařízení, elektrických sdělovacích zařízení v domě, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
   e) zajišťování revizí, periodických prohlídek a oprav výtahu,
   f) zajišťování výměn a cejchování měřidel PMT (poměrový měřič tepla), SV (studená voda) a TV (teplá voda),
   g) zajišťování provozu protipožárních zařízení a jejich revizí,
   h) zajištění pojištění domu,
   i) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence těchto plateb,
   j) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, spojené se správou domu a pozemku,
   k) zajišťování celoplošné deratizace a dezinsekce v celém domě, zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
   l) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
   m) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
   n) vedení seznamu členů společenství,
   o) výkon činností, vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
   p) výkon dalších činností, které připadají v rámci působení společenství v úvahu,
   q) zajišťování pronájmu společných prostor.

3. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou (dále správce) smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

Kapitola 3
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 5.
Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
   a) shromáždění vlastníků (dále „shromáždění vlastníků" či „shromáždění"),
   b) výbor společenství (dále také „výbor"),
   c) kontrolní komise (dále také „komise").

2. Prvními členy výboru jsou:
   Ing. Jaromír Fabiánek, [redacted]
   Ing. Jan Marek, [redacted]
   Ing. Tomáš Míka, [redacted]
   Ing. Jiří Samek, [redacted]
   Ing. Tomáš Turan, [redacted]
   Ladislav Vadaš, [redacted]
   Tomáš Žemlička, [redacted]

3. Každý člen společenství nebo ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami, pokud se neplatnosti nelze dovolat u orgánu společenství.

4. Právo dovolat se neplatnosti rozhodnutí zaniká do tří měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději však do jednoho roku od přijetí rozhodnutí.

Článek 6.
Shromáždění

Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Ve vztahu ke shromáždění mají spoluvlastníci jednotky postavení vlastníka jednotky a vykonávají svá práva prostřednictvím zmocněného společného zástupce podle čl. 9., bodu 3. stanov. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Článek 7.
Působnost shromáždění

1. Do působnosti shromáždění patří zejména:
   a) rozhodování o změně v obsahu prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
   b) rozhodování o změně stanov,
   c) volba a odvolávání členů volených orgánů, rozhodování o výši jejich odměn pro jednotlivé volené orgány,
   d) schválení domovního řádu, platebního řádu a dalších vnitřních pravidel,
   e) schválení účetní závěrky a schválení vypořádání výsledku hospodaření, schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období formou schválení příspěvků do fondu oprav, rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
   f) rozhodování o dalších platbách členů společenství,
   g) schválení zprávy o hospodaření společenství a o správě domu, obsahující i výsledky plnění rozpočtu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávána správcem podle článku 4., bodu 3. těchto stanov, předkládá zprávu o hospodaření správce v rozsahu a způsobem, uvedeným ve smlouvě se správcem uzavřené,
   h) schválení rozpočtu společenství, schválení druhu a rozsahu služeb a dále schválení výše záloh na úhradu jejich ceny, pokud mezi společenstvím a vlastníky nedojde o výši záloh k dohodě; nerozhodne-li o výši záloh na služby za podmínek v tomto bodě shromáždění, určí výbor měsíční zálohy na jednotlivé služby dle ustanovení zákona (zák. č. 67/2013 Sb., o službách),
   i) schválení způsobu rozúčtování ceny služeb na jednotky na základě pravidel, určených těmito stanovami,
   j) rozhodování o členství společenství v právnické osobě, působící v oblasti bydlení,
   k) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
   l) rozhodování o změně podlahové plochy bytu,
   m) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
   n) rozhodování o změně podílu na společných částech nemovitosti,
   o) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části a jiných výdajích společenství s výjimkou záležitostí, které spadají do působnosti výboru (článek 16., písm. d) stanov),
   p) rozhodování o udělování předchozího souhlasu
      - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi; tento souhlas může shromáždění udělit pouze v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku,
      - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společenství, jejichž pořizovací cena v kalendářním roce převyšuje či se rovná souhrnné částce 50.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
      - ke zcizení nebo zatížení movitých věcí ve vlastnictví společenství, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce přesahuje v souhrnu částku 50.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
      - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
      - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce za podmínek článku 29., bodu 3. stanov,
   q) rozhodování o určení správce i rozhodování o jeho změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
   r) rozhodování o dalších záležitostech, určených zákonem, stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek 8.
Svolání shromáždění

1. Výbor svolává shromáždění tak, aby se konalo nejméně jednou do roka.

2. Výbor svolá shromáždění dále rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají společně více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li tak do 30 dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění na náklady společenství sami. Podnět ke svolání shromáždění musí obsahovat uvedení záležitostí, navržených k rozhodnutí.

3. Ten, kdo je k tomu oprávněn (dále svolavatel), svolá shromáždění písemnou pozvánkou. Pozvánka bude nejméně 15 dnů přede dnem zasedání zveřejněna na internetových stránkách, na všech domovních vývěskách společenství v domě a doporučena všem podle pravidel v čl. 33, bodu 7, stanov. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být na internetových stránkách a vývěskách uveřejněna až do okamžiku konání shromáždění vlastníků.

4. Pozvánka bude obsahovat:
   a) místo a čas zasedání
   b) program zasedání
   c) označení podkladů, které jsou potřebné pro rozhodování o jednotlivých záležitostech programu a místo, kde se s nimi vlastník může seznámit (pokud nebyly přiloženy k pozvánce); pokud bylo zasedání svoláno na podnět podle bodu 2. tohoto článku, může být program oproti návrhu změněn jen se souhlasem toho, kdo podal podnět ke svolání.

5. Svolavatel může zasedání odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Zasedání, svolané z podnětu nejméně dvou vlastníků jednotek, kteří mají společně více než jednu čtvrtinu všech hlasů podle bodu 2. tohoto článku stanov, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo podnět učinil.

Článek 9.
Hlasování na shromáždění

1. Právo hlasovat na shromáždění mají všichni vlastníci jednotek.

2. Vlastník jednotky má možnost se nechat při účasti na zasedání zastoupit, a to včetně hlasování. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jednom nebo více zasedáních. Plná moc nemusí být udělena formou notářského zápisu.

3. Spoluvlastníci jednotky mají na zasedání postavení vlastníka a vykonávají na zasedání svá práva prostřednictvím společného zástupce podle čl. 19, bodu 4. stanov. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocní-li společný zástupce k zastupování na zasedání jinou osobu podle čl. 19, bodu 5. stanov, musí z tohoto zmocnění vyplývat, zda bylo uděleno pro zastupování na jednom nebo více zasedáních a že spoluvlastníci jednotky či druhý z manželů udělili k tomuto zmocnění souhlas. Plná moc nemusí být udělena formou notářského zápisu.

4. Nezmocní-li spoluvlastníci jako společní členové společného zástupce či nezmocní-li manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, společného zástupce k zastupování na shromáždění, mohou se zúčastnit zasedání, nemohou však vykonávat hlasovací právo, i když jsou na zasedání přítomni. Pro účely určení, zda shromáždění je schopno unášení, se na tyto vlastníky pohlíží, jako by nebyli přítomni.

5. Každý člen společenství má při rozhodování shromáždění počet hlasů, odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech nemovitosti; je-li vlastníkem jednotky samo společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků či manželů má při hlasování počet hlasů, připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů.

6. Shromáždění je schopné usnášení za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů, není-li v zákoně nebo ve stanovách uvedeno jinak.

7. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

8. Má-li být přijato rozhodnutí o
   a) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
   b) změně v účelu užívání jednotky,
   je shromáždění schopné se usnášet, pokud jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů a rozhodnutí musí být přijato alespoň třemi pětinami hlasů přítomných vlastníků.

9. K přijetí rozhodnutí o změně v účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

10. Přijímá-li shromáždění na svém zasedání rozhodnutí o změně prohlášení vlastníka, pokud se tato změna dotýká práv a povinností vlastníků, včetně rozhodnutí o záležitosti, v rámci které se mění velikost podílu vlastníků na společných částech nemovitosti a rozhodnutí, kterým se mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak, nežli v důsledku změny podílu na společných částech nemovitosti, je jejich přijetí podmíněno uzavřením písemné dohody dotčených vlastníků podle čl. 22., bodu 2. stanov.

11. Vyjádření vlastníků podle bodu 10. tohoto článku bude v případě, že je činěno na zasedání shromáždění, uvedeno na listině, obsahující datum a přesné označení záležitosti, k níž je souhlas požadován, vyznačení souhlasu či nesouhlasu vlastníků spolu s jejich podpisem.

12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též 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.

Článek 10.
Zasedání shromáždění

1. Každý člen společenství je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Požaduje-li člen na zasedání sdělení o skutečnostech, které zákon

uveřejnit zakazuje nebo jejichž prozrazení by společenství způsobilo vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. Odmítnutí požadovaných informací musí být zdůvodněno odkazem na příslušný právní předpis, případně vysvětlením, jakou újmu by jejich prozrazení způsobilo.

2. Zasedání zahajuje předseda výboru, v jeho nepřítomnosti pak jiný člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil. V případě, že zasedání bylo svoláno vlastníky podle čl. 8., bodu 2. stanov, zahájí zasedání ten, koho k tomu svolavatelé pověřili. Ten, kdo zahájí zasedání, ověří jeho schopnost se usnášet a zároveň navrhne osobu předsedajícího a zapisovatele. Poté zajistí provedení jejich volby shromážděním.

3. Předsedající zasedání vede jednání tak, jak byl jeho pořad pozvánkou ohlášen.

4. Shromáždění se může usnést na předčasném ukončení zasedání.

5. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu shromáždění, lze projednávat jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

6. Na žádost vlastníků, oprávněných požadovat svolání shromáždění podle čl. 8., bodu 2. stanov, zařadí výbor jimi určenou záležitost na program shromáždění. Je-li tato žádost doručena až po odeslání pozvánky, informuje o tom výbor vlastníky, přítomné na svolané schůzi shromáždění. Nebyla-li tato záležitost projednána na této schůzi za účasti a se souhlasem všech členů společenství, zařadí výbor její projednání na program schůze příští. Je-li však nebezpečí z prodlení, svolá výbor schůzi shromáždění k projednání této záležitosti bez zbytečného odkladu.

7. Hlasování na shromáždění je veřejné, pokud shromáždění v jednotlivém případě nerozhodne o hlasování tajném. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Tajné hlasování může navrhnout předseda výboru nebo kontrolní komise.

8. O průběhu zasedání se pořizuje zápis. Vyhotovení zápisu zajistí výbor tak, aby byl zápis k dispozici do 15 dnů od ukončení zasedání. Není-li to možné, vyhotoví zápis předsedající shromáždění nebo ten, koho tím shromáždění pověřilo.

9. Zápis musí obsahovat údaj o místě a datu zasedání, kým bylo svoláno, kdo je zahájil a kdo mu předsedal, dále popis projednávání jednotlivých bodů programu a přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo. Zápis musí dále obsahovat údaj o usnášeníschopnosti zasedání, výsledky hlasování ohledně každého usnesení (počet členů přítomných při hlasování, počet hlasů pro schválení usnesení, počet hlasů proti a počet hlasů těch členů, kteří se zdrželi hlasování). V zápise z jednání musí být dále uveden obsah všech námitek, které byly členy během jednání vzneseny a u kterých bylo požadováno jejich zaprotokolování. Zápis musí být označen jménem a podpisem osoby, která jej vyhotovila a datem jeho vyhotovení. Přílohu zápisu tvoří seznam členů společenství s údajem o přítomnosti členů s jejich podpisy a s uvedením jejich hlasovacích podílů, písemné plné moci společných zástupců a zmocněnců, pozvánka na zasedání a písemné podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům programu. Zápis podepisuje předsedající zasedání, dále ten, kdo jednání zahájil a zapisovatel.

10. Zápisy ze zasedání shromáždění jsou uloženy v kanceláři výboru.

11. Výbor odpovídá za archivování všech zápisů, a to včetně písemných podkladů k projednání jednotlivých bodů programu zasedání. Po ukončení funkčního období je předseda výboru povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru.

12. Každý člen společenství může v kanceláři výboru nahlížet do zápisů ze zasedání shromáždění, a to po předchozí domluvě. Každý člen společenství může na požádání získat konkrétní zápis elektronickou poštou či získat kopii zápisu v listinné podobě oproti úhradě nákladů na její pořízení ve výši, stanovené platebním řádem.

Článek 11.
Rozhodnutí vlastníků mimo zasedání shromáždění

1. Není-li svolané shromáždění schopné usnášení nebo není-li způsobilé se usnášet o určitém návrhu, mohou vlastníci jednotek rozhodnout o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění. V takovém případě osoba oprávněná ke svolání shromáždění učiní v písemné formě návrh na rozhodnutí vlastníků mimo zasedání do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno.

2. Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo shromáždění, také ve všech záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění.

3. Návrh musí obsahovat alespoň:
   a) úplný a přesný text usnesení, o kterém má být rozhodnuto,
   b) podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj o tom, kde jsou zveřejněny,
   c) uvedení lhůty, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit,
   d) v případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje forma veřejné listiny, bude obsahem návrhu i upozornění na tuto skutečnost.

4. Návrh bude vlastníkům doručen podle pravidel v čl. 33, bodu 8, stanov, která je uvedena v seznamu členů jako adresa pro doručování. V případě spoluvlastníků jednotky či manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění, kteří již dříve zmocnili k zastupování společného zástupce podle článku 19., bodu 4. stanov, je návrh doručen společnému zástupci na adresu, uvedenou v seznamu členů.

5. Vlastník jednotky na listině, která obsahuje plné znění návrhu rozhodnutí, napíše své vyjádření k návrhu s uvedením dne, měsíce a roku, kdy toto vyjádření učinil a podepíše je vlastní rukou. Nepřihlédne se k vyjádření, které nebude učiněno jednoznačným vyjádřením souhlasu, nesouhlasu či zdržení se hlasování, a to bez dalších podmínek.

6. Pokud je mimo shromáždění rozhodováno o záležitostech, k nimž jinak zákon vyžaduje pořízení notářského zápisu o rozhodnutí shromáždění, musí být vyjádření provedeno ve formě notářského zápisu, tato listina musí obsahovat i text usnesení.

7. Vyplněná listina musí být doručena předkladateli návrhu osobně, případně doručena podle pravidel v čl. 33, bodu 9, stanov. V případě osobního doručení musí být její převzetí předkladatelem návrhu zaznamenáno do evidence včetně data převzetí; záznam označí ten, kdo vyjádření předává, svým podpisem.

8. Lhůta pro vyjádření činí 15 dnů, pro případ vyjádření formou notářského zápisu činí tato lhůta 30 dnů. Lhůta počíná běžet ode dne následujícího po dni, kdy byl vlastníku návrh k vyjádření doručen. Platí, že usnesení bylo přijato dnem následujícím po dni, kdy uplynula všem členům lhůta k vyjádření.

9. Nedoručí-li vlastník ve lhůtě, určené stanovami, svůj souhlas s návrhem na rozhodnutí, platí, že s návrhem nesouhlasí.

10. Výbor oznámí vlastníkům výsledek rozhodování na domovní vývěsce a internetových stránkách. V případě, že bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah usnesení.

11. Neučiní-li tak výbor bez zbytečného odkladu, provede toto oznámení na náklady společenství vlastníků ten, kdo učinil návrh hlasování.

12. Pro přijetí rozhodnutí je nutná většina hlasů všech vlastníků jednotek.

13. Má-li být přijato rozhodnutí o
    a) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
    b) změně v účelu užívání jednotky,
    je pro přijetí rozhodnutí nutná nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek.

14. K přijetí rozhodnutí o změně v účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

15. Pokud mimo zasedání je rozhodováno o změně velikosti podílu všech vlastníků na společných částech či o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Článek 12.
Společná ustanovení o členství ve volených orgánech

1. Volenými orgány společenství jsou výbor a kontrolní komise. Výbor volí z řad svých členů předsedu a dva místopředsedy a z této funkce je odvolává. Kontrolní komise volí z řad svých členů předsedu a místopředsedu a z této funkce je odvolává.

2. Členem voleného orgánu může být fyzická i právnická osoba. Nutným předpokladem je dosažení věku 18 let a plná svéprávnost fyzické osoby jako člena voleného orgánu nebo jako zástupce právnické osoby, která je jeho členem, dále její bezúhonnost podle zák. č.455/1991 Sb., upravujícího živnostenské podnikání.

3. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen postupem podle insolvenčního zákona, se může stát členem výboru či členem kontrolní komise pouze v případě, že svůj úpadek před povoláním do funkce oznámí shromáždění. To neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen a která je již členem voleného orgánu, je povinna oznámit to bez odkladu shromáždění. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena voleného orgánu z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li shromáždění poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

4. Členství v jednom orgánu společenství je neslučitelné se členstvím v jiném orgánu společenství.

5. Členem voleného orgánu nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je současně členem některého z volených orgánů.

6. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně, může však písemně zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval. Toto zmocnění je nutno doručit k rukám předsedajícího před zahájením schůze voleného orgánu.

7. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní písemně fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. Zmocněnec musí splňovat podmínky, za kterých se členem voleného orgánu může stát fyzická osoba a nesmí udělit další plnou moc za tímto účelem třetí osobě.

8. Člen voleného orgánu může být po uplynutí funkčního období do funkce zvolen opětovně.

9. Funkční období členů voleného orgánu činí 4 roky a začíná a končí všem členům stejně. Pokud výkon funkce některého člena skončí před uplynutím čtyřletého období, je namísto něj zvolen jiný člen pouze na zbývající část funkčního období, jeho funkční období pak skončí stejně s ostatními členy. Výkon funkce člena orgánu počíná ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při jeho volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

10. Člen voleného orgánu může být před uplynutím funkčního období z funkce člena voleného orgánu odvolán shromážděním.

11. Člen voleného orgánu společenství může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením, které doručí společenství na adresu jeho sídla; funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Podanou rezignaci lze vzít zpět pouze v případě, že s tímto zpětvzetím společenství udělí souhlas. Tento souhlas musí být udělen rozhodnutím shromáždění.

12. V případě, že v průběhu výkonu funkce voleného orgánu dojde k poklesu počtu jeho členů, avšak počet neklesne pod jednu polovinu, mohou členové orgánu kooptovat náhradní členy na dobu do nejbližšího zasedání shromáždění.

Článek 13.

Společná ustanovení o rozhodování volených orgánů
Odpovědnost členů volených orgánů

1. Volené orgány rozhodují ve sboru, a to usnesením. Každý člen voleného orgánu má jeden hlas.

2. Volené orgány hlasují veřejně, v jednotlivých případech se může orgán usnést na hlasování tajném.

3. Volené orgány mohou rozhodovat i s využitím technických prostředků způsobem, na kterém se shodnou.

4. Volené orgány mohou přijímat rozhodnutí i mimo schůzi způsobem „per rollam" (na jedné či více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je vyjádření nebo souhlas vydáván, datum a podpisy členů orgánu). V takovém případě předseda voleného orgánu či jeho jiný k tomu pověřený člen rozešle členům voleného orgánu návrh usnesení s výzvou k písemnému vyjádření s uvedením lhůty, v jaké tak členové voleného orgánu mají učinit. Tato lhůta k vyjádření činí 15 dnů od doručení návrhu. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena

voleného orgánu s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině, obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

5. Nebude-li ve lhůtě podle bodu 4. doručeno orgánu vyjádření, platí, že člen orgánu s návrhem nesouhlasí.

6. Volený orgán oznámí výsledky hlasování a celý obsah přijatého usnesení všem členům v písemné formě nebo elektronické formě a zajistí, že předmětné rozhodnutí bude uvedeno v zápise z nejbližší schůze orgánu. Listiny, obsahující záznam hlasování, tvoří součást zápisu z této schůze voleného orgánu.

7. Člen voleného orgánu je povinen vykonávat funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že člen voleného orgánu jedná nedbale, pokud není schopen této péče a nevyvodí z toho pro sebe důsledky, ač tuto skutečnost musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu.

8. Odpovědnost členů volených orgánů za škodu, kterou způsobili porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

9. Členové volených orgánů mají právo na odměnu za výkon funkce, stanovenou ve smlouvě o výkonu funkce, uzavřené mezi členem orgánu a společenstvím.

Článek 14.
Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Společenství zastupuje navenek předseda výboru, v případě jeho nepřítomnosti jeden z místopředsedů, určený k tomu výborem.

2. Výbor má 7 členů.

3. Není-li dále stanoveno jinak, podepisují písemná právní jednání za společenství společně předseda nebo místopředseda výboru spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru

4. Výbor je rovněž řídícím a výkonným orgánem společenství; řídí a organizuje činnost společenství, plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.

5. Předseda výboru řídí běžný chod společenství a činnost výboru. V době jeho nepřítomnosti jej při této činnosti zastupuje místopředseda, určený k tomu výborem.

6. Výbor je schopen usnášení za přítomnosti nadpoloviční většiny všech členů a rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů zúčastněných členů.

Článek 15.
Svolání a jednání schůze výboru

1. Výbor se schází podle potřeby, nejméně jednou za 6 týdnů. Je povinný se sejít z podmětu kontrolní komise do 10 dnů od doručení tohoto podnětu k projednání nedostatků, k jejichž nápravě nedošlo na výzvu kontrolní komise uvedenou ve zprávě o výsledku provedené kontroly

předané výboru, a to po opakované výzvě, v níž byla lhůta pro podání informace o nápravě těchto nedostatků.

2. Schůzi výboru svolává předseda výboru. Neučiní-li tak ve lhůtě dané stanovami či v případě potřeby, svolá ji některý z místopředsedů či dalších členů výboru.

3. Schůze výboru se svolává pozvánkou zaslanou všem členům výboru elektronickou poštou alespoň 7 dní před konáním schůze. Schůze výboru může být také svolána zápisem z minulé schůze výboru, ve kterém je uvedena pozvánka.

4. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu a místo konání schůze výboru a pořad jednání, jakož i podklady k záležitostem, které mají být předmětem jednání. Podklady mohou být nahrazeny odkazem na to, jakým způsobem se s nimi mohou členové výboru seznámit. Na schůzi výboru lze projednat i záležitosti, k nimž byly písemné podklady předloženy až při zahájení schůze.

5. Pozvánka se zasílá elektronickou poštou také všem členům kontrolní komise. Jednání výboru se za kontrolní komisi účastní předseda komise, v jeho nepřítomnosti místopředseda nebo člen komise.

6. Schůzi výboru řídí předsedající, kterým je předseda výboru, v době jeho nepřítomnosti plní funkci předsedajícího místopředseda, popřípadě jiný člen určený výborem.

7. O průběhu jednání výboru a jeho usneseních se pořídí zápis, který musí obsahovat zejména:
   a) údaj o místě a datu jednání,
   b) údaj o tom, kdo je přítomen a zda je výbor schopný usnášení,
   c) popis projednávání jednotlivých bodů programu,
   d) přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo,
   e) výsledky hlasování ohledně každého usnesení s tím, že se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali pro schválení usnesení, členové hlasující proti a členové, kteří se zdrželi hlasování,
   f) datum konání následující schůze výboru, bude-li již určeno.

8. Zápis podepisuje zapisovatel a člen výboru, který zápis kontroloval. Předsedající zajistí doručení zápisu z jednání všem členům výboru, všem členům kontrolní komise a zveřejnění na internetových stránkách společenství do dvou týdnů od konání schůze.

9. Výbor je odpovědný za uchování všech zápisů z jednání výboru. Po ukončení funkčního období je výbor povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami novému výboru nebo osobě, určené shromážděním.

Článek 16.
Působnost výboru

Výboru náleží veškerá působnost, kterou zákon nebo stanovy nesvěřují shromáždění. Výbor v rámci své působnosti zejména:

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy nemovitosti a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění,
b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání, tato jednání organizuje a řídí,

c) v souladu s právními předpisy a těmito stanovami (čl. 7., bod 1., písm. h)) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a sděluje jejich výši jednotlivým členům společenství; je oprávněn změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby či z důvodu nepoměru mezi zálohou a výší přeplatku či nedoplatku při vyúčtování,
d) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu či o jiných výdajích společenství, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 500.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb, spojených s užíváním jednotek; výbor je povinen vybrat dodavatele ve výběrovém řízení v každém případě, kdy tak rozhodlo shromáždění vlastníků,
f) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné podklady, které má shromáždění projednat,
h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství, vzniklých ze smluv a z jiných závazků vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
k) 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,
l) jménem společenství vymáhá plnění povinností, uložených členům společenství.

Článek 17.
Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolní orgán společenství. Dohlíží, zda jsou záležitosti společenství řádně vedeny a zda společenství vykonává činnost v souladu s právními předpisy a stanovami.

2. Kontrolní komise má 3 členy.

3. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na výboru.

4. Kontrolní komise především vydává stanovisko k roční účetní závěrce a ke zprávě výboru o hospodaření, předkládané shromáždění.

5. Kontrolní komise dále projednává stížnosti vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů.

6. Činnost kontrolní komise řídí její předseda, v době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda, popřípadě další člen komise, pokud tak komise rozhodla.

7. Při výkonu své působnosti je kontrolní komise oprávněna nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svou kontrolní činnost.

8. Člen kontrolní komise, kterého k tomu komise pověří, má právo se zúčastnit jednání výboru; není-li žádný člen kontrolní komise pověřen, má právo se jí zúčastnit předseda kontrolní komise.

9. Pokud kontrolní komise zjistí nedostatky, upozorní na ně výbor a nejsou-li po tomto upozornění nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění. Navrhuje odstranění zjištěných nedostatků v jí určených termínech.

Článek 18.
Svolání a jednání schůze kontrolní komise

1. Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

2. Schůze kontrolní komise svolává její předseda. Neučiní-li tak ve lhůtě dané stanovami či v případě potřeby, učiní tak místopředseda komise či její další člen.

3. Schůze se svolává písemnou pozvánkou, zaslanou všem členům komise elektronickou poštou, alespoň 7 dnů před konáním schůze. Schůze komise může být také svolána zápisem z minulé schůze komise, v kterém je uvedena pozvánka. V pozvánce se uvádí datum, hodina a místo konání schůze komise a program jednání.

4. Schůzi komise řídí její předsedající, kterým je předseda komise, v době jeho nepřítomnosti její místopředseda.

5. Kontrolní komise se usnáší nadpoloviční většinou hlasů všech členů.

6. O průběhu jednání komise pořídí zápis, který musí obsahovat zejména:
   a) údaj o místě a datu schůze,
   b) údaj o tom, kdo je přítomen a zda je komise schopna usnášení,
   c) popis projednání jednotlivých bodů programu,
   d) přesný text každého usnesení, o kterém se hlasovalo,
   e) výsledky hlasování ohledně každého usnesení s tím, že se jmenovitě uvedou členové, kteří hlasovali pro schválení usnesení, členové hlasující proti a ti, kteří se zdrželi hlasování.
   f) Datum konaní následující komise, bude-li již určeno.

7. Zápis podepisuje ten, kdo schůzi komise svolal a dále zapisovatel. Předsedající zajistí doručení zápisu z jednání všem členům komise a všem členům výboru. Předseda výboru zajistí zveřejnění na internetových stránkách společenství do dvou týdnů od konání schůze.

8. Po ukončení funkčního období je kontrolní komise povinna předat kompletní soubor zápisů z jednání s přílohami nové kontrolní komisi nebo osobě, určené shromážděním.

Kapitola 4
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 19.
Společná ustanovení

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. Pokud osoba nabyla vlastnictví po dni vzniku společenství, vzniká členství ve společenství dnem nabytí vlastnictví k jednotce.

2. K výkonu práv vlastníka jednotky vůči společenství (včetně účasti na hlasování) nebo některých z nich může vlastník zmocnit jinou osobu, a to plnou mocí, udělenou podle ustanovení § 441 občanského zákoníku.

3. 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. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na shromáždění hlasují jako jeden vlastník.

4. K výkonu práv spoluvlastníků jednotky vůči společenství (včetně účasti a hlasování na shromáždění) zmocní spoluvlastníci jednotky písemně společného zástupce, na jehož osobě se dohodli. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společným zástupcem může být i osoba, která není členem společenství vlastníků. Plná moc musí být udělena v písemné formě a musí z ní být zřejmé, zda je udělena k určitému jednání či druhu jednání nebo zda jde o plnou moc neomezenou. Předložením nově udělené písemné moci se vůči společenství ruší účinky plné moci předchozí.

5. Společný zástupce projevuje vůči společenství společnou vůli spoluvlastníků či manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění a plní vůči společenství povinnosti, vyžadující součinnost vlastníků jednotky. Společný zástupce může písemně zmocnit k výkonu práv a povinností vůči společenství nebo jen k výkonu některých z nich jinou osobu, a to plnou mocí, udělenou podle ustanovení § 441 občanského zákoníku v případě, že mu k tomu spoluvlastníci jednotky či druhý z manželů udělili písemný souhlas.

6. Členství ve společenství zaniká:
   a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
   b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
   c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupce,
   d) zánikem jednotky, ke které se váže členství,
   e) dalším způsobem, pokud tak stanoví právní předpisy.

7. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost, uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.

8. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na samostatné členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství (vlastník jednotky) do 30 dnů oznámit výboru. Toto ustanovení platí obdobně pro případ změny samostatného členství ve

společenství v členství společné z důvodu změny výlučného vlastnictví jednotky v její spoluvlastnictví.

Článek 20.
Seznam členů

1. Společenství vede prostřednictvím výboru seznam svých členů.

2. Do seznamu se zapisuje alespoň:
   a) jméno a příjmení člena – fyzické osoby a datum jejího narození,
   b) adresa trvalého pobytu, která je současně adresou pro doručování; požaduje-li člen, aby mu bylo doručováno elektronickou poštou či na adresu odlišnou od místa trvalého pobytu, je povinen sdělit tuto adresu společenství a v takovém případě bude seznam členů obsahovat kromě adresy trvalého pobytu i elektronickou či jinou adresu, určenou členem pro doručování,
   c) obchodní firma či název člena – právnické osoby a její IČ,
   d) sídlo právnické osoby, údaj o jejím zápisu do veřejného rejstříku; požaduje-li člen, aby mu bylo doručováno elektronickou poštou či na adresu odlišnou od jeho sídla, je povinen sdělit ji společenství a v takovém případě bude seznam členů obsahovat kromě sídla i elektronickou či jinou adresu, určenou členem pro doručování,
   e) označení jednotky, které je člen vlastníkem, nebo spoluvlastníkem
   f) velikost spoluvlastnického podílu na společných částech,
   g) jméno a příjmení třetí osoby, která jednotku užívá na základě dohody s vlastníkem, a telefonické spojení na tuto osobu,
   h) telefonické a e-mailové spojení na vlastníky,
   i) jméno, příjmení a telefonické spojení kontaktní osoby vlastníka, pokud ji vlastník stanoví v souladu s článkem 21., bodem 2., písm. v) stanov,
   j) velikost spoluvlastnického podílu na jednotce,
   k) informaci o uloženém zmocnění, jméno, příjmení, trvalý pobyt zmocněného zástupce, případně jím určená adresa pro doručování.

3. Člen společenství je povinen oznámit a prokázat společenství každou změnu údajů, evidovaných v seznamu členů, bez zbytečného odkladu do 30 dnů poté, kdy tato skutečnost nastala; pokud tuto povinnost poruší, odpovídá za škodu, které tímto porušením povinnosti vznikla. Společenství je povinno provést zápis této změněné skutečnosti bez zbytečného odkladu do 30 dnů poté, kdy mu bude prokázána.

4. Každý člen, a to i bývalý, může požádat o potvrzení s výpisem ze seznamu členů, obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení o tom, že tyto údaje byly vymazány. Potvrzení bude pořízeno na náklady žadatele. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič a není-li žádný z nich, tak může o potvrzení požádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

5. Seznam členů může být zveřejněn pouze se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni; při zveřejnění neúplného seznamu musí z něj být patrné, že je neúplný.

6. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a kterému byly společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek

nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníku jednotky rovněž písemně nejpozději do 15 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek 21.
Práva a povinnosti členů společenství

1. Člen společenství má zejména právo:
   a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,
   b) volit a být volen do volených orgánů společenství, pokud splňuje předpoklady, určené pro člena volených orgánů, dané zákonem a stanovami,
   c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
   d) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje, nahlížet za tímto účelem do účetních knih i dokladů a smluv, uzavřených ve věcech správy; tyto úkony může vlastník činit jen po předchozí dohodě s osobou, která bude za společenství přítomna tomuto nahlížení a pouze v prostorách k tomu určených výborem; vlastník je vázán mlčenlivostí o údajích, které z dokumentů zjistil a pořídí-li si se souhlasem výboru na své náklady kopie listin, není oprávněn je zpřístupnit třetí osobě,
   e) podat soudu návrh na rozhodnutí o záležitosti, v níž byl na shromáždění přehlasován a v rámci toho navrhnout soudu, aby dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí;
   f) je-li pro to důležitý důvod, navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
   g) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
   h) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
   i) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí žádosti v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
   j) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, to vše za dodržení povinností podle těchto stanov.
   k) obdržet za úhradu čipy nebo klíče umožňující vstup do budovy.

2. Člen společenství má zejména povinnost:
   a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a další interní předpisy společenství a plnit usnesení jeho orgánů,
   b) seznámit se se stanovami společenství, s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, s pravidly pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše,
   c) řídit se pravidly pro užívání společných částí a dodržovat obvyklá pravidla soužití v domě a zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
   d) zachovávat dobré mravy v domě, nenarušovat vzájemné vztahy s ostatními vlastníky či jinými osobami, bydlícími v domě, zdržet se jednání, kterým by zasahoval do práv ostatních vlastníků jednotek,
   e) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, aby nedošlo v domě k závadnému stavu, a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu či společných částí, je společenství

oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení stavu domu jako celku,

f) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané mu k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i v případě povrchových úprav (např. vnitřní omítky, malby, obložení stěn a podlahové krytiny včetně dlažby); naopak se tato povinnost netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu. V případě lodžie zajišťuje opravy a údržbu vnější části lodžie až po zábradlí na své náklady společenství, běžné opravy a údržbu ostatních (vnitřních) částí lodžie provádí na své náklady vlastník včetně údržby okna a dveří, vedoucích z bytu na lodžii. Při úpravě či výměně tohoto okna či dveří musí být zachovány jejich stávající rozměry, členění a dále materiál a bílá barva rámů, pokud o některém z těchto prvků shromáždění nerozhodne jinak. Při údržbě omítky vnitřních stěn a stropu lodžie a jejich vymalování je vlastník povinen zachovat bílou barvu stěn a stropu lodžie, pokud nebude shromážděním rozhodnuto o její změně. Vlastník není oprávněn bez souhlasu výboru jakkoli měnit jednotný vzhled lodžií například zasklením lodžie, doplňujícími prvky úpravy vnitřních stěn, jako například keramické obklady, dřevěné obložení apod. Úpravy vnitřních částí lodžií v rámci případné rekonstrukce domu či celkové sanace pláště domu zajišťuje na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků ze svých prostředků (s výjimkou oken a dveří lodžie),

g) hradit stanovené zálohy na úhradu nákladů na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

h) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankce, stanovené právním předpisem,

i) řídit se při užívání elektrických rozvodů a spotřebičů v jednotce pokyny výrobce a zvláštními právními předpisy, zejména nařízeními o periodických revizích,

j) umožnit osobě, pověřené společenstvím, po předchozí výzvě přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů tepla, vody, plynu, odpady, dešťosvody, větrací šachty, detektor kouře), procházejících bytem nebo se v něm nacházejících; nejde-li o havarijní stav, činí se výzva nejméně sedm dní přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,

k) umožnit osobě, pověřené společenstvím, na výzvu, učiněnou ve lhůtě podle předchozího písmene přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečtu naměřených hodnot na těchto zařízeních,

l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství; při poškození jednotky prováděním těchto prací je společenství povinno nahradit vlastníku jednotky vzniklou škodu; prováděl-li tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník, nahradí škodu sám,

m) písemně oznámit výboru 30 dnů před jejich zahájením veškeré plánované stavební úpravy jednotky ve svém vlastnictví a provádět je za dodržení platného stavebního zákona (zejména ustanovení pro ohlašování nebo povolování stavebních úprav) takovým způsobem, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek (členů společenství). Předložit výboru stavební dokumentaci, je-li podle právních předpisů dokumentace vyžadována,

n) po předchozí výzvě umožnit společenstvím pověřené osobě přístup do bytu pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu,

o) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo je způsobili ti, kteří s ním jednotku užívají, případně jeho nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
p) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházet škodám,
q) v případě nepřítomnosti delší než jeden měsíc sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněna zajistit přístup do bytu,
r) užívat jednotku zásadně pro účely bydlení; vedle bydlení může v bytě vykonávat živnosti, přiměřené povaze a určení bytových prostor, a to pouze v případě, že těmito činnostmi nedojde k faktickému vyloučení či podstatnému omezení účelu bydlení; je dále vyloučeno, aby těmito činnostmi bylo způsobeno zvýšené zatížení pro dům například častými návštěvami cizích osob v domě, skladováním věcí, hlukem, prachem, otřesy, chemickými či jinými výpary, obtěžujícími ostatní vlastníky; měnit účel užívání bytu může vlastník pouze za podmínek, daných právními předpisy a těmito stanovami,
s) vyvěsit v souvislosti s vykonáváním živnosti na plášť domu reklamní tabule a vizitky včetně zřízení zvláštní poštovní schránky pouze po předchozím souhlasu výboru společenství,
t) oznámit výboru nabytí vlastnictví jednotky a tuto skutečnost doložit dokladem o nabytí vlastnického práva (výpis z katastru nemovitostí) a doložit den nabytí vlastnictví (právní účinky vkladu), a to do 30 dnů ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky; ve stejné lhůtě oznámit jména a příjmení osob, které budou v bytě bydlet spolu s dalšími údaji, zapisovanými do seznamu členů,
u) oznámit výboru bez zbytečného odkladu změnu v počtu nebo jménech osob, které bydlí v bytě, nejpozději však do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. To platí i v případě, přenechal-li vlastník byt nebo jeho část k užívání jiné osobě; v tomto případě vlastník oznámí také jméno, adresu a telefon této osoby.
v) sdělit výboru kontaktní adresu a telefonické spojení v případě, že byt neužívá; pokud tuto povinnost poruší, odpovídá za škody, které tímto porušením povinnosti vznikly,
w) uhradit společenství za prodlení se splněním povinnost k ohlášení změny počtu osob, bydlících v bytě podle písm. u), správní poplatek podle platebního řádu.

Článek 22.
Změna prohlášení vlastníka

1. Prohlášením vlastníka bylo právo k nemovitosti, specifikované v článku 1., bodu 1. těchto stanov, rozděleno na vlastnické právo jednotkám. Prohlášením vlastníka byly zejména označeny jednotlivé byty a nebytové prostory, byly určeny a popsány společné části včetně určení těch společných částí, vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky a určena velikost podílů na společných částech.

2. Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Pokud se změna dotýká práv a povinností vlastníků, je ke změně prohlášení nutná dohoda dotčených vlastníků jednotek, uzavřená v písemné formě. Tato dohoda nabývá účinnosti, pokud s ní projeví v písemné formě souhlas vlastníci, kteří mají většinu všech hlasů, a to i když nejsou stranami dohody.

3. Vyjádření souhlasu může být provedeno písemně na jedné listině či na více listinách. Tyto listiny musí obsahovat přesné označení záležitosti, k níž je souhlas požadován, datum a podpisy oprávněných členů společenství. V případě rozhodnutí o záležitosti, v rámci které se mění

velikost podílu vlastníků na společných částech nemovitosti, musí být vyjádření souhlasu provedeno na jedné listině.

4. Má-li se rozhodnutí dle bodu 2. dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek, je nutné, aby dohodu uzavřeli všichni vlastníci. Vyslovení souhlasu s touto dohodu se v tomto případě nevyžaduje.

Článek 23.
Pravidla pro užívání společných částí

1. Vlastník jednotky je oprávněn
   a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka podle zákona a těchto stanov,
   b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti.

2. Vlastník jednotky je povinen dodržovat obecně závazné právní předpisy, předpisy o požární ochraně a dodržovat usnesení shromáždění, týkající se pravidel pro užívání společných částí včetně domovního řádu.

3. Vlastník jednotky není oprávněn bez souhlasu výboru umisťovat ve společných částech (např. na společných chodbách, ve společných prostorách schodišť, na obvodovém plášti budovy, na střeše apod.) jakékoli předměty. Pokud by tak učinil, je společenství oprávněno po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené a požadovat náhradu případně vzniklé škody.

4. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které s ním bydlí nebo jsou u něj na návštěvě. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. Pokud úklid nezajistí, učiní tak společenství na náklady tohoto vlastníka.

5. Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu.

6. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které vlastník způsobí, je tento povinen odstranit na své náklady. To platí i v případě, že tyto závady a poškození způsobili ti, kteří jeho jednotku užívají.

7. Pokud vlastník jednotky nebo ti, kteří jeho jednotku obývají, užívají společné části domu v rozporu s obvyklým užíváním (např. umístí ve společných částech některé předměty), vyzve je společenství k ukončení závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníku jednotky.

8. Vlastník jednotky je povinen zajistit dodržování pravidel pro užívání společných částí i u osob, jimž užívání jednotky umožnil, a s těmito pravidly je předem seznámit.

Kapitola 5
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek 24.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje a schvaluje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

3. V rozpočtu na kalendářní rok se stanoví výše předpokládaných nákladů souvisejících s vlastní činností, týkající se správy domu a pozemku, kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

4. V rozpočtu se stanoví předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby v kalendářním roce na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v rozpočtovém období. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.

5. Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

6. Příjmem společenství jsou zejména:
   a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
   b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
   c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
   d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
   e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv, sjednaných společenstvím,
   f) pojistné plnění z pojistných smluv, sjednaných společenstvím, týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
   g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

7. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
   a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
   b) úroky z prodlení, placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí, s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
   c) příjmy od třetích osob, plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Článek 25.
Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

1. Každý vlastník je povinen přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku příspěvkem do fondu oprav. Příspěvek je stanoven jako násobek m² plochy bytu a částky určené shromážděním vlastníků, neurčí-li písemná dohoda všech vlastníků jinak. Z fondu oprav jsou hrazeny veškeré náklady společenství s výjimkou nákladů, hrazených z režijního fondu.

2. Příspěvek do fondu oprav má charakter dlouhodobé zálohy. Zůstatek peněžních prostředků se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a po skončení roku se bez dalšího převádí se na další účetní období.

3. Každý vlastník je povinen platit dále příspěvky do režijního fondu. Z režijního fondu jsou hrazeny náklady vlastní správní činnosti včetně odměn členů volených orgánů. Příspěvek je hrazen paušálem, stanoveným pro každou jednotku ve stejné výši.

4. Příspěvek do režijního fondu má povahu dlouhodobé zálohy. Zůstatek peněžních prostředků fondu se s vlastníky nevypořádává a po skončení roku se bez dalšího převádí na další účetní období.

5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.

6. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu a pozemku, přecházejí na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

7. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku jsou podrobně upravena platebním řádem společenství.

Článek 26.
Další platby stanovené shromážděním

Shromáždění vlastníků má právo stanovit vlastníkům další platby. Detaily upravuje platební řád.

Článek 27.
Poskytované služby a rozúčtování nákladů na služby

1. Společenství zajišťuje tyto služby:
   a) dodávku tepla (ÚT),
   b) centralizované poskytování teplé vody (TUV),
   c) dodávku vody (SV) a odvádění odpadních vod,
   d) provoz výtahu,
   e) úklid společných částí domu,
   f) osvětlení společných prostorů v domě,
   g) odvoz komunálního odpadu,
   h) úklid kontejnerového stání a odvoz velkoobjemového odpadu,
   i) další služby, o jejichž poskytování společenství rozhodne.

2. Vlastníci jsou povinni hradit měsíčně zálohy na služby. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor (nedojde-li k dohodě mezi společenstvím a vlastníky a nerozhodne-li o ní shromáždění) jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
3. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby či z důvodu nepoměru mezi zálohou a výší přeplatku či nedoplatku při vyúčtování.

4. Náklady na služby se rozúčtují podle právních předpisů a upravuje je platební řád společenství.

5. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
   a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
   b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.

Článek 28.
Stanovení nákladů na služby a pravidla pro vyúčtování záloh

1. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jednou ročně vždy do 30. 4. následujícího roku. Vyúčtování se doručí členům společenství osobně nebo na doručovací adresu podle pravidel v článku 33, bod 10. Přeplatky budou vlastníkům vráceny do 31. 8. následujícího roku, ve stejné lhůtě jsou členové společenství povinni zaplatit případné nedoplatky.

2. Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

3. Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

4. Další otázky v souvislosti s poskytováním služeb, náklady na služby a jejich rozúčtováním, placením záloh a jejich vyúčtováním upravuje platební řád společenství.

Článek 29.
Majetek a hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými vlastníky na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku (části o bytovém spoluvlastnictví) a v těchto stanovách.

3. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky vyjádří v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlas a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění. Shromáždění je oprávněno tento souhlas udělit jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek.

4. V případě prodlení s jakoukoli částkou na úhradu svých platebních povinností vůči společenství je povinen vlastník zaplatit úroky z prodlení ve výši, stanovené právním předpisem (nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění).

Článek 30
Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství provádět zaměstnanec (zaměstnanci) na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
2. Pracovní zařazení a vymezení, v jakém rozsahu je zaměstnanec oprávněn jednat za společenství, určuje výbor. Oprávnění jednat za společenství bude přesně vymezeno v pracovní smlouvě.
3. Má-li společenství zaměstnance, pověří výbor jednoho člena ze svých řad právním jednáním vůči zaměstnancům; jinak tuto působnost vykonává předseda výboru.

Kapitola 6
ZRUŠENÍ A ZÁNIK SPOLEČENSTVÍ

Článek 31.
Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.

Článek 32.
Zánik společenství
Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Kapitola 7
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 33.
Doručování a způsob komunikace mezi společenstvím a členy společenství

1. Společenství zřizuje ve všech vchodech informační vývěsky (dále jen vývěsky společenství), na kterých jsou zpravidla umisťovány tyto informace:
   a) Pozvánky na zasedání shromáždění,
   b) zápisy ze shromáždění,
   c) usnesení shromáždění,
   d) výsledky rozhodování mimo zasedání,
   e) další důležité informace.

2. Společenství zřizuje internetové stránky společenství, na které umístí stejné informace jako na vývěskách společenství.

3. Prostřednictvím vývěsek společenství a internetových stránek společenství jsou vlastníci informováni statutárním orgánem společenství o důležitých záležitostech v činnosti společenství.

4. Společenství zasílá písemnosti určené členům společenství v tomto pořadí:
   a) Poštovní schránka, je-li evidovaná adresa člena společenství v seznamu totožná s adresou domu, pro které společenství vzniklo,
   b) prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu člena společenství, kterou uvedl do seznamu členů společenství,
   c) obyčejnou listovní zásilku na adresu člena společenství, kterou uvedl do seznamu členů společenství.

5. Vybrané typy písemností společenství doručuje poštou doporučeně nebo do vlastních rukou.

6. Člen společenství komunikuje v písemné formě se společenstvím těmito způsoby:
   a) Vhozením do poštovní schránky společenství, která je za tímto účelem zřízena a umístěna ve společných částech domu na adrese uvedené v článku 2.,
   b) prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu společenství nebo statutárního orgánu,
   c) listovní zásilkou na adresu sídla společenství uvedenou v článku 2.,
   d) zasláním pomocí Datové schránky na adresu společenství.

7. Pozvánky na shromáždění jsou doručovány vhozením do poštovní schránky na adresu, je-li evidovaná adresa člena společenství v seznamu totožná s adresou domu, pro které společenství vzniklo nebo prostřednictvím elektronické pošty.

8. Návrhy na rozhodnutí vlastníků při hlasování mimo zasedání jsou doručovány vhozením do poštovní schránky na adresu, je-li evidovaná adresa člena společenství v seznamu totožná s adresou domu, pro které společenství vzniklo nebo prostřednictvím elektronické pošty.

9. Vyplněné listiny s návrhem na rozhodnutí člena společenství při hlasování mimo zasedání jsou doručovány vhozením do poštovní schránky společenství nebo listovní zásilkou na adresu sídla společenství.

10. Vyúčtování služeb se vlastníkům jednotek doručuje vhozením do poštovní schránky na adresu, je-li evidovaná adresa člena společenství v seznamu totožná s adresou domu, pro které společenství vzniklo nebo prostřednictvím elektronické pošty.

11. Pokud vlastník požaduje doručování písemností na adresu, která není totožná s adresou domu, pro které společenství vzniklo, je povinen hradit společenství měsíční příspěvek na administrativu. Výši příspěvku stanoví platební řád společenství.

Článek 34.
Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a souvisejících předpisů.
2. Stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou vlastníkům k dispozici u výboru společenství.

I. Závěr

Přílohou tohoto prohlášení jsou schémata určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostor.

[redacted]

Tomáš Žemlička
člen představenstva družstva

[redacted]

Ing. Jaromír Fabiánek
místopředseda představenstva družstva

[redacted]

Ladislav Vadaš
předseda představenstva družstva

Bytové družstvo Slancova
Slancova 1255/16,
182 00 Praha 8 - Kobylisy
IČ: 256 93 409

Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7
pořadové číslo legalizace: **2199/8/2019**

tuto listinu vlastnoručně podepsal/a:
LADISLAV VADAŠ, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
[redacted]
adresa místa trvalého pobytu
[redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
Ověřila: **Žáková Gabriela**
v Praze dne: **08.08.2019**

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 45

[redacted]

Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7
pořadové číslo legalizace: **2201/8/2019**

tuto listinu vlastnoručně podepsal/a:
JAROMÍR FABIÁNEK, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
[redacted]
adresa místa trvalého pobytu
[redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
Ověřila **Žáková Gabriela**
v Praze dne: **08.08.2019**

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 45

[redacted]

Podle ověřovací knihy Úřadu Městské části Praha 7
pořadové číslo legalizace: **2203/8/2019**

tuto listinu vlastnoručně podepsal/a:
TOMÁŠ ŽEMLIČKA, [redacted]
jméno/a, příjmení, datum a místo narození žadatele
[redacted]
adresa místa trvalého pobytu
[redacted]
druh a číslo dokladu, na základě kterého byly zjištěny osobní údaje, uvedené v této ověřovací doložce
Ověřila: **Žáková Gabriela**
v Praze dne: **08.08.2019**

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 45

[redacted]

PRVNÍ DRUŽSTVO SLANCOVA
Slancova 1255/16
182 00 Praha 8 - Kobylisy
tel.: 602 434 601
IČ: 25963469
PRVNÍ DRUŽSTVO SLANCOVA
Slancova 1255/16
182 00 Praha 8 - Kobylisy
tel.: 602 434 601
IČ: 25963469
PRVNÍ DRUŽSTVO SLANCOVA
Slancova 1255/16
182 00 Praha 8 - Kobylisy
tel.: 602 434 601
IČ: 25963469