

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK RABYŇSKÁ 738-745

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) domů č.p. 738, č.p. 739, č.p. 740, č.p. 741, č.p. 742, č.p. 743, č.p. 744 a č.p. 745, postavených na pozemcích par. č. 524/8, 524/9, 524/10, 524/11, 524/12, 524/13, 524/14, 524/15 (dále jen „nemovitosti“), v katastrálním území Kamýk, obci Praha, zapsáno na LV č. 499 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům v platném znění a která se nadále řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „zákon“ nebo „občanský zákoník“).
- (2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „člen společenství“).
- (3) Společenství je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „nemovitosti“) podle ustanovení v §1189 občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek v domě Rabyňská 738-745.**
- (2) Sídlo společenství: **Rabyňská 743/6, Praha 411 – Kamýk, 142 00.**
- (3) Identifikační číslo společenství: **28244915.**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

- (1) Osobou odpovědnou za správu nemovitostí je výlučně společenství. Je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy nemovitostí při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- (2) Správa nemovitostí zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o nemovitosti a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v nemovitosti sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

- (4) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy nemovitostí.
- (5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje všechny činnosti správy.
- (6) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy nemovitostí z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí nemovitostí, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení nemovitostí, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení nemovitostí, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, plynu, teplé a studené vody, rozvodu tepla, vzduchotechniky, odvodu spalin, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení a dalších telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení nemovitostí,
 - c) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části nemovitostí,
 - d) předmětem správy nemovitostí není správa ani rozhodování o těch částech nemovitostí, jež jsou v souladu s prohlášením vlastníka domu součástí či příslušenstvím jednotlivých jednotek,
 - e) další činnosti, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (7) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti, týkající se správy nemovitostí z hlediska správních činností. To znamená:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace nemovitostí, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu nemovitostí z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu nemovitostí, vedení evidence plateb členů společenství, stanovení záloh na úhrady služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí nemovitostí, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného hospodáře a podle pokynů schválených vlastníky jednotek,
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, vedení seznamu členů společenství,
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění,
 - f) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží vlastníkům jednotek i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- (8) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí nemovitostí (dále jen "služby"). Zejména dodávky elektřiny, plynu, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, provozování zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. Smlouvy s dodavateli musí být pouze písemné, musí být známa předpokládaná výše ceny za služby, splatnost faktur a musí být odsouhlaseny výborem. Ústní dohody s dodavateli jsou nepřipustné.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“),
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení shromáždění.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravující živnostenské podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu může být pouze vlastník nebo spoluvlastník bytové jednotky.
- (4) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), či spoluvlastník je členem jiného voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- (6) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná běžet dnem zvolení na shromáždění. Výbor je povinen svolat schůzi shromáždění tak, aby byla umožněna včasná volba nového složení výboru nebo kontrolní komise. Členové výboru a kontrolní komise mohou být voleni a odvoláváni shromážděním i před uplynutím funkčního období.
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí podle počtu obdržených hlasů. Při rovnosti hlasů rozhodne o pořadí los. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 1 až 8 obdobně.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup a zorganizuje tajné hlasování.
- (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny ani hlasováním mimo zasedání, svolá dosavadní výbor mimořádné shromáždění za účelem volby orgánů společenství. Do doby zvolení nového výboru plní výbor své povinnosti i nadále v rozsahu neodkladných záležitostí, technických i ekonomických (zejména co se týče úhrad plateb za služby spojené s užíváním bytů, pojištěního či jiných pravidelných či neodkladných plateb) a činění právních jednání, která nesnesou odkladu.

Čl. V

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
- (2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o následujících skutečnostech:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) schvalování rozpočtu společenství financovaného z krátkodobé zálohy,
- g) schvalování provozního plánu oprav financovaného z dlouhodobé zálohy,
- ~~h)~~ schvalování rekonstrukce, zateplení či jiné opravy nebo stavební úpravy společné části,
- i) zřizování respektive rušení kontrolní komise,
- j) rozhodování o:
 - členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - změně podlahové plochy bytu,
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - změně podílu na společných částech,
 - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného.
 - pravidlech pronájmu společných prostor,
- k) udělování předchozího souhlasu k:
 - k nabytí, zcizení (tj. prodej) nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, nebo jejího refinancování,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- l) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy nemovitostí, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně (pokud jde o zvýšení ceny) nebo o rozsahu činnosti (pokud jde o snížení rozsahu).
 - a. Smlouva se správcem nemovitostí obsahuje:
 - i. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - ii. práva a povinnosti smluvních stran,
 - iii. ustanovení o výpovědi a ukončení smlouvy,
 - iv. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu nemovitostí s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - v. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - vi. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění písemnou zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě nemovitostí a své činnosti,

- vii. výši odměny správce,
- viii. další náležitosti stanovené shromážděním.

b. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavce 1 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

- m) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Výbor svolá shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (4) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu programu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň 25 % všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti výboru.
- (5) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň 25 % všech hlasů, na náklad společenství sami.
- (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na jimi sdělenou e-mailovou adresu. Nebyla-li e-mailová adresa sdělena, u členů, kteří mají doručovací adresu v domě, bude pozvánka doručena vhozením do jejich schránky, ostatním zaslána poštou na doručovací adresu. Pozvánka se současně vyvěsí v domovních vývěškách.
- (7) Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně 15 dnů před konáním shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé místo, datum, čas a program shromáždění. Písemné podklady musí obsahovat nejméně plán hospodaření s položkovým fondem oprav a správou společenství na nadcházející kalendářní rok. Nejsou-li k pozvánce připojeny ostatní podklady týkající se programu zasedání, umožní svolavatel každému členu včas se s nimi seznámit.
- (8) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání shromáždění členy společenství podle odstavce 5, řídí shromáždění jimi zvolený zástupce.
- (9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech nemovitostí; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně počet hlasů odpovídající velikosti jejich společnému podílu na společných částech. Svá práva vykonávají prostřednictvím společného zástupce, to platí i v případě manželů, mají-li jednotku ve společném jmění manželů.
- (11) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. 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. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Ustanovení §258 a násl. zákona se použije přiměřeně.
- (12) Souhlasu 75 % hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí:
- a) ke zvolení a odvolání členů výboru a členů kontrolní komise,
 - b) ke schválení změny stanov,
 - c) k rozhodování o rekonstrukci, zateplení či jiné opravě nebo stavební úpravě společné části s rozpočtem vyšším než 500 tis. Kč,
 - d) k udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru, nebo jejího refinancování.
- (13) Z jednání shromáždění se pořizuje záznam nejpozději do jednoho měsíce od konání shromáždění, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Záznam musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly

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

- (14) Záznam podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatelé, byli-li zvoleni. Záznamy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u výboru. Záznam je zveřejněn na domovních vývěskách do 15ti dnů od vyhotovení záznamu.
- (15) Ustanovení odstavců 13 a 14 se přiměřeně použijí pro záznamy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VI

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovitostí a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Právní jednání za společenství podepisují vždy dva členové výboru, přičemž jeden z nich musí být předseda nebo místopředseda výboru. Není-li k dispozici předseda ani místopředseda, podepisují tři ostatní členové výboru.
- (3) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (4) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za 3 měsíce.
- (5) Výbor je pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (6) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (7) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (8) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy nemovitosti a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav s předmětem nepřevyšujícím částku 50 000,- Kč/kalendářní rok, vyjma havarijních situací,
 - c) uzavírá za společenství smlouvy o nájmu společných částí nemovitostí, které byly shromážděním určené k pronájmu,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě nemovitosti a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu nemovitosti,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou nemovitosti a výši záloh na úhradu za služby,
 - i) navrhuje výši záloh na úhradu za služby a zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků. Každá placená záloha musí být vyúčtována. Zálohy na služby spojené s

užíváním bytu musí být vypořádány s jednotlivými členy. Zálohy na tzv. účelně vynaložené náklady musí být také s jednotlivým členem vypořádány a nevyčerpané částky budou převedeny do dalšího roku. Výdaje na správu společenství nelze hradit z fondu oprav,

- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) zajišťuje vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov. Výbor, resp. zaslavněný správce, je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě po upozornění výborem, resp. správcem, je výbor, resp. správce oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti člena společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužný člen společenství,
 - l) umožňuje členům společenství nahlížet do dokumentů dle těchto stanov, přičemž je povinen umožnit nahlédnout do dokumentů nejpozději do 15 dnů od obdržení takové výzvy k nahlédnutí,
 - m) odpovídá členům společenství na jejich žádosti nejpozději do 15 dnů od jejich obdržení,
 - n) předkládá shromáždění ke schválení plán hospodaření s fondem oprav a správou společenství na nadcházející kalendářní rok.
- (9) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
- (10) Výboru náleží odměna, která má dvě složky – základní, která je výboru vyplácena průběžně a nenároková složka, kterou schvaluje shromáždění po uplynutí daného období a je vyplácena jednorázově. Shromáždění může schválit mimořádnou odměnu výboru navrženou členem společenství.
- (11) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50 tis. Kč je oprávněn výbor oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v částkách nad 50 tis. Kč je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele, v částkách nad 500 tis. Kč je povinen oslovit nejméně pět potencionálních dodavatelů. Způsob oslovení musí být písemnou formou. Ústní zadání či ústní uzavření dohody jsou nepřijatelná. Veškerý průběh zadání a výběru dodavatele musí být zdokumentován a uložen u výboru.
- (12) Z jednání výboru se pořizuje záznam, který je třeba nejpozději do 30ti dnů od skončení jednání vyvěsit v domovních vývěskách.

Čl. VII

Kontrolní komise

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů.
- (2) Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
- (3) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (4) Kontrolní komise je tříčlenná a každý člen komise má jeden hlas.

- (5) Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (6) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, jejíž písemná forma bude přílohou zápisu ze shromáždění,
 - d) vyjadřuje se, zda doporučí/nedoporučí shromáždění schválení nenárokové složky odměny výboru za uplynulé období,
 - e) podává výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - f) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (7) Z jednání kontrolní komise se pořizuje záznam, který je třeba nejpozději do 30ti dnů od skončeného jednání vyvěsit v domovních vývěskách.

Čl. VIII

Rozhodování ve společenství mimo shromáždění

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění.
- (2) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, která nesmí být kratší než 15 dní, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, doručené nebo vhozené do poštovní schránky společenství, a to nejpozději poslední den lhůty k vyjádření. Den po uplynutí lhůty k vyjádření výbor sečte hlasy a o výsledku sepíše záznam s uvedením počtu hlasů pro návrh, proti návrhu a zdržení se hlasování.
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek do 14 dnů od uplynutí lhůty k vyjádření v písemné formě na domovní vývěsce výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení s uvedením u jednotlivých jednotek (jejich číselného označení dle katastru nemovitostí), jejichž vlastníci se hlasování účastnili, zda se vyslovili pro návrh či proti návrhu. Člen společenství má právo nahlédnout do jednotlivých hlasovacích lístků.
- (5) Rozhodnutí se přijímá 50 % hlasů všech vlastníků jednotek, neurčují-li tyto stanovy nebo zákon jinak.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. IX

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- (4) Zmocnění společného zástupce v písemné podobě nebo zmocnění manžela/manželky v písemné podobě bude uloženo u výboru.

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování, užívání společných částí nemovitosti

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku (§1175 – §1185) a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování. Člen společenství může být na jednání a hlasování na schůzích shromáždění zastoupen na základě plné moci. Z plné moci musí vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedno nebo na více jednání shromáždění. Ověření podpisů na plné moci není vyžadováno. Nikdo nesmí být na jednání shromáždění zmocněncem vlastníků s více než 15 % hlasů celkem,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v její činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků. Každá placená záloha musí být vyúčtována. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu musí být vypořádány s jednotlivými členy. Zálohy na tzv. účelně vynaložené náklady musí být také s jednotlivým členem vypořádány a nevyčerpané částky budou převedeny do dalšího roku,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do záznamu ze schůze shromáždění, do podkladů a výsledků o rozhodování ve společenství mimo shromáždění, do záznamů výboru a kontrolní komise, do účetních dokladů a knih, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou nemovitosti a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky. Výbor je povinen umožnit vlastníkově nahlédnout do těchto podkladů do 15ti dnů od vznesení požadavku,
 - g) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
 - h) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
 - b) hradit včas stanovené příspěvky na správu nemovitosti a platby za smluvně pronajaté společné prostory,
 - c) řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení nemovitosti právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

- d) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství či narušoval sousedské vztahy ve smyslu obecně závazných právních předpisů. Úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- e) dodržovat pravidla pro užívání společných částí nemovitosti a odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech nemovitostí způsobil sám nebo byly způsobeny osobami, kterým umožnil vstup do nemovitostí,
- f) zdržet se jakékoliv manipulace s ohněm a doutnajícími předměty ve společných prostorách nemovitosti a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně,
- g) zdržet se kouření ve společných prostorách domu nebo větrání bytu do společných prostor domu,
- h) zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách nemovitosti (včetně lodžii u schodiště), zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, a dále umístování předmětů omezující průchodnost chodeb, nebo předmětů, jejichž umístění je v rozporu se stavebními či požárními předpisy nebo zákonem,
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo nemovitosti jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy nemovitosti,
- k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování a e-mail, pokud jej má),
 - iii. pro řešení havarijních situací v jednotkách platné telefonní číslo,
 - iv. číslo svého bankovního účtu
 - v. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
 - vi. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
 - vii. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně platného telefonního čísla, včetně údajů uvedených pod body v. a vi.,
 - viii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body i. až vii. a to nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - ix. změny podlahové plochy pro vytápění.
- l) upozornit výbor na správné označení zvonku do jednotky svým jménem nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky a zároveň se zdržet přelepování zvonků,
- m) předat výboru, v případě, že provádí změnu stavby, ověřenou projektovou dokumentací a dále autorizované potvrzení, že provedenou stavební úpravou bytu nedojde k narušení statiky domu. Po dokončení prací nejdéle však do měsíce předat osobě oprávněné za správu domu revizi elektroinstalace a plynu (případně zprávu o jeho odpojení),
- n) písemně oznamovat výboru podstatné stavební úpravy své bytové jednotky, zajistit průběžný úklid společných částí nemovitosti vzniklých v souvislosti s úpravou bytové jednotky,
- o) počínat si při užívání jednotky v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. Při provádění stavebních prací v bytech je povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům společenství v příslušném vchodu a dbát na to, aby práce byly

prováděny pouze v rozmezí od 8:00 hod do 19:00 hod. V době od 22:00 hod do 6:00 hod se zdržet hluku a vibrací, zachovávat klid po celý den (24 hodin) v neděli a ve státem uznaných svátcích,

- p) učinit opatření zamezující jakémukoliv znečištění či poškození společných prostor a bytových jednotek ostatních členů domácími zvířaty, odpadem, kouřem z cigaret nebo jiným zápachem. V případě znečištění nebo poškození společných prostor, či bytových jednotek je vlastník jednotky povinen vše bezodkladně uvést na své náklady do původního stavu,
- q) pro případ havárie oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 1 měsíc, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí přístup do bytu (příbuzní, přátelé, touto osobou může být i člen výboru),
- r) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot. Jak měřiče tepla, tak i vodoměry pro teplou užitkovou vodu a studenou vodu budou měněny v příslušných termínech společně pro všechny jednotky v domě. Měřiče a vodoměry budou řádně certifikovány dle příslušných norem a bude u nich garantována správnost naměřených hodnot.
- s) vývěsky, nápisy a další informační předměty mohou být v prostorech domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem výboru. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního předmětu se člen společenství zavazuje neprodleně tento předmět odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístění reklam a vývěsek na domovní vývěsku sloužící pro podávání informací výboru, pokud mu to nebylo výborem povoleno.

Čl. XI

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu nemovitosti, úhradu cen služeb

Čl. XII

Hospodaření společenství při správě nemovitosti a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu nemovitosti, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Příjmem společenství jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků na správu nemovitosti podle §1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu nemovitosti podle §1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle §1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle §13 odst. 1 zákona 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, a
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
- (3) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí nemovitosti,
 - 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.
- (4) Podobnými náklady vlastní správní činnosti společenství se rozumí zejména:
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost (například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, aj.),
 - d) náklady kanceláře společenství (například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřena, poštovné, aj.),
 - e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy nemovitosti.
- (5) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu nemovitosti a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (6) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v příslušném zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (7) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- (8) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti.
- (9) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti.

Čl. XIII

Pravidla pro příspěvky na správu nemovitostí a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- (1) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu nemovitostí vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- (2) Na každou jednotku se stejně rozvrhnou:
 - a) náklady na vlastní správní činnost,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na odměňování výboru,
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost (například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, aj.),
 - g) náklady kanceláře společenství (například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektriny, je-li samostatně měřena, poštovné, aj.),
 - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy nemovitosti.
- (3) Tyto náklady budou v řádném termínu vyúčtovány na každou jednotku stejně. Je nepřipustné používat peníze z fondu oprav na správní činnost.
- (4) Ostatní náklady na správu nemovitostí se rozvrhnou podle podílu na společných částech, není-li shromážděním určeno jinak.
- (5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou nemovitostí přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XIV

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- (1) Služby související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v nemovitosti (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- (2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor nemovitosti, úklid společných prostor v nemovitosti, provoz výtahu, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.
- (3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.
- (4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- (5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,

- b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahové plochy bytové jednotky.
- (6) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor, případně určený správce, jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 6 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- (7) Dlouhodobá záloha se nevyúčtovává, nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do dalšího roku.
- (8) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu nemovitosti předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky.

Čl. XV

Seznam členů společenství

- (1) Společenství vede seznam členů. Každý člen má povinnost neprodleně po změně, nejpozději však do 14ti dnů nahlásit změny u člena. Informace o členu musí být prokazatelně předány výboru a osobě odpovědné za správu domu. V seznamu členů musí být u každého člena uvedeno:
- a) jméno a příjmení nebo název v případě právnické osoby,
 - b) datum narození nebo identifikační číslo v případě právnické osoby,
 - c) adresa místa trvalého pobytu nebo sídla v případě právnické osoby, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k nemovitosti,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) telefonní číslo člena a e-mailová adresa, pokud ji má,
 - g) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
- (2) Seznam členů předá výbor k nahlédnutí členovi společenství, který o toto požádá, do 15 dnů od obdržení takové žádosti.
- (3) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, bude zapsán do seznamu členů neprodleně poté, kdy tento nový člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat dědic.
- (5) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní potřebu 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 takových informací výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 15 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.
- (6) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný. To neplatí, jde-li o zveřejnění prezenční listiny (listiny přítomných) na schůzi shromáždění, vyvěšení jmenného seznamu v domovních vývěskách, v jiném prostoru v nemovitosti či jiného účelu nezbytného pro plnění úkolů společenství.

- (7) Doručuje-li společenství členovi jinak než osobním předáním písemnosti, doručuje se písemnost na elektronickou (e-mailovou) adresu člena uvedenou v seznamu členů anebo u členů, kteří mají doručovací adresu v domě, vložením písemnosti do schránky člena v domě. Nemá-li člen bydliště v domě, doručuje mu společenství na jeho doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, příp. na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí.
- (8) Povinnost společenství doručit písemnost doporučeným dopisem anebo do vlastních rukou je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí společenství jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena členem výboru a člen její převzetí písemně potvrdí.
- (9) Účinky doručení nastanou i v případě, kdy člen svým jednáním doručení zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

Čl. XVI

Závěrečná ustanovení stanov

V případech těmito stanovami výslovně neupravených se postupuje podle obecně závazných právních předpisů, zejména podle zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, zákona č.67/2013 Sb., v aktuálním znění a nařízení vlády č.366/2013 Sb., v aktuálním znění.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 28.11.2019 a nabývají účinnosti okamžikem schválení.