**Bytové družstvo Šantrochova 6 a 8,** IČ25142461,

se sídlem Praha 6, Šantrochova 1174/6, zapsané v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíle Dr., č. vložky 3417, jednající členy představenstva ve složení Michala Malát, předsedkyně, a Miroslav Rada, místopředseda,

tímto coby jediný vlastník všech jednotek vyčleněných prohlášením vlastníka č.j. V-…………./2023-101 ze …………. v pozemcích parc.č. 3477/94, jehož součástí je budova bytového domu č.p. 1774, a a parc.č. 3477/97, jehož součástí je budova bytového domu č.p. 1775 dle zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, **rozhoduje, že přijímá tyto :**

**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba (dále jen „společenství“) založená těmito stanovami za účelem zajišťování správy společných částí domu a pozemku, tj. následujících nemovitostí:

* pozemku p. **č. 3477/93,** zastavěná plocha a nádvoří, **v kat. území Břevnov, přičemž součástí pozemku je budova č. p. 1775** a
* pozemku, p. **č. 3477/94,** zastavěná plocha a nádvoří, **v kat. území Břevnov, přičemž součástí pozemku je budova č. p. 1774,**

zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, u Katastrálního pracoviště Praha, pro katastrální území **Břevnov**, obec Praha,(výše uvedené pozemky p. č. **3477/93** a p. č. **3477/94**, **v kat. území Břevnov,** jejichž součástí jsou výše uvedené budovy č. p. 1775, resp. č. p. 1774, společně dále jen „nemovitost“), a to podle zákona č. 89/2012 Sb. , občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník„). Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství se zakládá schválením těchto stanov jediným vlastníkem všech jednotek v domě, čímž se rozumí jejich podpis na konci těchto stanov. Společenství vzniká zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství vlastníků jednotek je: **Společenství vlastníků Šantrochova 6 a 8.**

(2) Sídlo společenství je**:** **Šantrochova 1774/6, Břevnov, 162 00 Praha 6.**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Pravidla pro správu nemovitosti a užívání společných částí

(1) Správou nemovitosti se rozumí zejména zajišťování:

a) provozu nemovitosti,

b) údržby a oprav společných částí,

c) protipožárního zabezpečení nemovitosti, včetně hromosvodů,

d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení tvořících vybavení nemovitosti,

e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou nemovitosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace nemovitosti,

f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou nemovitosti, zejména z nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění nemovitosti,

c) nájmu společných částí nemovitosti.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou nemovitosti:

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou nemovitosti (dále jen "příspěvky na správu nemovitosti"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v Čl. IV,

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovitosti a k činnosti společenství,

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí nemovitosti (dále jen "služby"), zejména dodávky elektřiny do společných prostor, dodávky tepla a teplé vody, dodávky studené vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a datových sítí. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí nemovitosti, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů

Čl. IV

Změny společných částí nemovitosti

(1) Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí nemovitosti, jimiž se nemění vnitřní uspořádání nemovitosti a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech nemovitosti, zajišťuje společenství se souhlasem nadpoloviční většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění schopném usnášení. Stavební úpravy týkající se změny domu za účelem zřízení jednotek (např. půdní vestavbou) nebo změny jednotek (např. rozšíření bytů o společné prostory) se současnou změnou spoluvlastnických podílů na společných částech mohou být provedeny pouze na základě smlouvy o výstavbě uzavřené mezi všemi vlastníky jednotek v domě dle § 1170 a násl. občanského zákoníku.

Čl. V

Zajišťování správy nemovitosti a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou nemovitosti (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou nemovitosti a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje :

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,

b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu nemovitosti a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) 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,

d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí nemovitosti, jakož i o jiných významných skutečnostech,

e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě nemovitosti a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) **shromáždění**,

b) **výbor společenství** (dále jen "výbor") není-li zvolen předseda společenství (dále jen „předseda“),

c) kontrolní komise nebo kontrolor, pokud jsou zvoleny shromážděním.

(2) Orgány uvedený v odstavci 1 písm. b) a c) je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Člen voleného orgánu společenství může být i osoba, která není členem společenství – vlastníkem jednotky.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

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

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je **pět let**; počíná dnem zvolení do funkce, neurčí-li shromáždění jinak. Dokud nejsou po uplynutí funkčního období zvoleni noví členové výboru, vykonávají funkci jeho stávající členové, maximálně však po dobu následujících 6 měsíců. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

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

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství.

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

(11) Členové voleného orgánu společenství, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat chybějící členy pro výkon funkce až do doby nejbližšího zasedání shromáždění.

Čl. VII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

(2) Shromáždění volí a odvolává předsedu společenství anebo členy výboru (a přímo též předsedu a místopředsedu výboru).

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o následujících skutečnostech:

a) změna stanov,

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 vlastníků a správě nemovitosti, jakož i celkové výše příspěvků na správu nemovitosti pro příští období, popř. stanovení výše sazby příspěvku na 1 m2 výměry jednotky, a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,

2. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 80.000,- Kč bez DPH; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 80.000,- Kč bez DPH, nebo k jinému nakládání s nimi; schvalování veškerých výdajů popř. uzavírání smluv s předmětem plnění převyšujícím částku 80.000,- Kč bez DPH, to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy nemovitosti, i rozhodnutí o změně správce,

i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo předseda společenství. Není-li zvolen výbor nebo Předseda společenství, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství anebo správce. Svolavatel připravuje též podklady projednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. Není-li výbor usnášeníschopný anebo zanikl-li předsedovu shromáždění výkon funkce, může shromáždění svolat i kontrolní orgán anebo správce.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou e-mailovou adresu, popř. i na jejich doručovací adresu a nebyla-li e-mailová a doručovací adresa sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí. U členů, kteří mají doručovací adresu v domě, bude pozvánka doručena vhozením do jejich schránky v domě. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků.

(8) Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně čtrnácti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo Předseda společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. K přijetí usnesení dle čl. VII. odst. 3) písm. a) a g) bod.1 a 3 a 4 těchto stanov je zapotřebí **dvoutřetinové většiny** hlasů všech členů společenství.**.**

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech nemovitosti; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně počet hlasů odpovídající velikosti jejich společnému podílu na společných částech, svá práva vykonávající prostřednictvím společného zástupce, to platí i v případě manželů, mají-li jednotku ve společném jmění manželů.

(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. 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. občanského zákoníku se použije přiměřeně.

(13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis 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 zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(14) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy společenství.

(15) Ustanovení odstavců 13 a 14 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolora.

(16) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která shromáždění svolala, svolat do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání řádného shromáždění svoláno, náhradní shromáždění k rozhodnutí o stejných návrzích. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají v součtu alespoň 40 % všech hlasů. K přijetí rozhodnutí na náhradním shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

Čl. VIII

Výbor

(1) Statutárním orgánem společenství je výbor, není-li coby statutární orgán společenství zvolen předseda společenství. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovitosti 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) Každý člen výboru zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Písemná právní jednání za společenství vlastníků člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předseda a místopředseda výboru jsou přímo voleni a odvoláváni shromážděním.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Ze schůzí pořizuje zápisy, které zpřístupňuje členům společenství.

(6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy 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, pojištění nemovitosti a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek s předmětem plnění nepřevyšujícím částku 80.000,- Kč, dále uzavírá za společenství smlouvy o nájmu společných částí nemovitosti,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě 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,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou nemovitosti a výši záloh na úhradu za služby,

h) stanovuje výši záloh na úhradu za služby a zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,

j) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov

k) řeší havárie, kterými se rozumí nenadálé situace mající povahu v technickém stavu společných částí domu, v jejichž důsledku vzniká anebo hrozí na společných částech domu anebo na jednotkách podstatná újma, pročež je na místě takové stavy bez odkladu odvrátit i bez předchozího schválení shromážděním. Při řešení havárie je výbor oprávněn vynaložit i prostředky přesahující limit 80.000 Kč.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména :

a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy s plnění nepřevyšujícím částku 80.000,- Kč,

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) za 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.

e) za společenství rozhoduje o výdajích nepřevyšujících částku 80.000,- Kč.

Čl. IX

Předseda společenství

Ustanovení těchto stanov o výboru, popř. o předsedovi výboru, se přiměřeně použijí na předsedu společenství

Čl. X

Kontrolní komise/kontrolor

Kontrolní komise/kontrolor je kontrolním orgánem společenství, rozhodne-li tak shromáždění o jeho ustavení.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

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

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

Čl. XII

Rozhodování ve společenství mimo shromáždění

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může kdykoliv a bez jakéhokoliv omezení (tedy bez nutnosti předchozího svolání shromáždění, které nedosáhlo usnášeníschopnosti) a ve všech záležitostech navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli mimo zasedání shromáždění.

(2) Návrh se doručuje vlastníkům způsobem uvedeným v čl. VII odst. 7 a 8 těchto stanov.

(3) 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, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která nesmí být kratší než patnáct dní.

(4) 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, anebo na e-mailovou adresu společenství (v takovém případě musí být k e-mailové zprávě vlastníka připojena příloha zobrazující podepsané znění návrhu, pro který se hlasuje) a to nejpozději poslední den lhůty k vyjádření. Rozhodování mimo shromáždění je rovněž možno uskutečnit prostřednictvím elektronické aplikace na webové stránce společenství nebo správce, k níž má každý člen po předchozí registraci přístup prostřednictvím sděleného uživatelského jména a hesla. Návrh na přijetí rozhodnutí se v takovém případě považuje za doručeny třetí den po odeslání. Vlastník své rozhodnutí následně v stanovené lhůtě provede po svém přihlášení do takové elektronické aplikace zvolením možnosti „pro“ anebo „proti“ navržené rozhodnutí. Den po uplynutí lhůty k vyjádření výbor sečte hlasy a o výsledku sepíše zápis s uvedením počtu hlasů pro návrh, proti návrhu, zdržení se hlasování a případně pro hlasování.

(5) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(6) Počet hlasů potřebných pro přijetí rozhodnutí mimo shromáždění je stejný, jako kdyby se o rozhodnutí hlasovalo na shromáždění. Základem pro výpočet většiny hlasů jsou však vždy hlasy všech vlastníků jednotek v domě. Nevyjádří-li se vlastník, má se za to, že hlasoval proti návrhu.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají 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. V případě účasti jen jediného ze spoluvlastníků či manželů coby vlastníků na shromáždění se má za to, že příslušná plná moc byla zbylými spoluvlastníky nebo druhým z manželů přítomnému spoluvlastníkovi/manželovi udělena. K hlasu odevzdaného přítomným spoluvlastníkem/manželem však nelze přihlížet, pokud nepřítomný spoluvlastník/manžel se vůči společenství dovolá neplatnosti takového hlasování.

Čl. XIV

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

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku 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 vlastníků jednotek může být na jednání a hlasování na schůzích shromáždění vlastníků jednotek zastoupen na základě plné moci. Ověření podpisů na plné moci není vyžadováno.

c) volit a být volen do orgánů společenství,

d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění a ze schůzí výboru, 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. Právo nahlížet do podkladů je možno realizovat distančně anebo osobně (v tom případě se tak stane v době vyhrazené výborem anebo správcem pro styk s vlastníky) a na základě předchozí písemné žádosti obsahující uvedení podkladu. Je-li daný podklad zveřejněn na webových stránkách anebo úložišti společenství, je povinnost společenství, takový podklad poskytnout, splněna zasláním odkazu na přístup k elektronicky uloženému podkladu.

g) užívat jednotku, která je v jeho vlastnictví, a to včetně všech místností a příslušenství, včetně prostoru lodžie, je-li tato součástí bytu anebo se jedná o společnou část domu výlučně vyhrazenou k užívání vlastníkovi jednotky, k níž přiléhá. Ke každému bytu pak náleží užívací právo sklepní kóje podle prohlášení vlastníka nemovitosti.

(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 stanovené příspěvky na správu nemovitosti,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

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

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech nemovitosti způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo nemovitosti jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství alespoň 3 dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo předsedovi společenství nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle Čl. XIX a pro potřeby správy nemovitosti,

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména:

* + 1. nabytí jednotky do vlastnictví,
    2. svoji adresu (adresu pro doručování) resp. e-mailovou adresu,
    3. číslo svého bankovního účtu
    4. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
    5. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce;
    6. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a
    7. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.

a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předat výboru nebo předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

l) písemně oznamovat výboru podstatné stavební úpravy své bytové jednotky, zajistit úklid společných částí nemovitosti vzniklých v souvislosti s úpravou bytové jednotky,

m) nerušit ostatní vlastníky nadměrným hlukem či vibracemi, a to zejména v době od 22.00 do 6.00 hod,

n) učinit opatření zamezující jakémukoliv znečištění či poškození společných prostor domácími zvířaty, odpadem, kouřem z cigaret nebo jiným zápachem. V případě znečištění nebo poškození společných prostor je vlastník jednotky povinen vše bezodkladně uvést na své náklady do původního stavu,

o) 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 jedním dodavatelem, který zajistí, že budou všechny vodoměry řádně certifikovány dle příslušných norem a bude u nich garantována správnost naměřených hodnot.

p) V případě prodlení s úhradou peněžitého závazku vlastníka vůči společenství je povinen vlastník zaplatit společenství i pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc. Pokutou není dotčen nárok společenství na úrok z prodlení. Vlastník je rovněž povinen na výzvu nahradit společenství za každou upomínku dlužné platby částku ve výši mimosmluvní odměny stanovené podle výše upomínané dlužné částky dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o advokátním tarifu.

q) Člen společenství je povinen dodržovat veškerá pravidla stanovená obecně závaznými právními předpisy, stanovami a usneseními shromáždění, zejména pak pravidla obsažená v domovním řádu, který může obsahovat i sazby smluvních pokut stíhajících jeho porušení. Není-li domovním řádem stanoveno jinak, zavazuje se člen společenství uhradit smluvní pokutu až do výše 1.000 Kč (slovy jeden tisíc), kterou mu za každé jedno prokazatelné porušení domovního řádu anebo jiných povinností člena společenství jím samým nebo osobou, která užívá jeho jednotku v domě, uloží výbor. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčen nárok na náhradu škody. Člen společenství stejně jako každá osoba užívající jednotky v domě nebo společné části domu vstupem do domu akceptuje povinnosti vyplývající z těchto stanov a domovního řádu.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká :

a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,

e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu nemovitosti,

úhradu cen služeb

Čl. XVI

Hospodaření společenství při správě nemovitosti a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří 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 vlastníků jednotek **jsou** zejména :

**a)**   příspěvky vlastníků jednotek 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 jednotek 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.](http://www.uplnezneni.cz/zakon/67-2013-sb-kterym-se-upravuji-nektere-otazky-souvisejici-s-poskytovanim-plneni-spojenych-s-uzivanim-bytu-a-nebytovych-prostoru/), kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů v domě s byty,

**d)**   úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

**e)**   penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

**f)**   pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a

**g)**   příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek

h) příjmy z čerpaní úvěru nebo zápůjčky,

i) pokuty uložené společenstvím členovi.

(3) Příjmem společenství vlastníků jednotek **nejsou** příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; 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 a

**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 vlastníků jednotek,

**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,

**d)**   náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a

**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 jakoukoli věc k účelům uvedeným v příslušném zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo předseda společenství může v těchto záležitostech činit právní jednání 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 či předseda společenství odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(8) Členové společenství jsou z právních jednání 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. XVII

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

**(1)** Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu nemovitosti ve výši a lhůtě určené shromážděním. Nerozhodně-li shromáždění jinak, budou vlastníci přispívat na správu nemovitosti vždy k 25. kalendářnímu dni v měsíci.

**(2)** Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

1. náklady na odměňování statutárního orgánu,
2. náklady na vedení účetnictví,
3. náklady na vlastní správní činnost,
4. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
5. 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,
6. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
7. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
8. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

**(3)** Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

**(4)** Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. 

#### Čl. XVIII

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

**(1)** Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů v domě s byty (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 v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

**(3)** O druhu poskytovaných služeb, lhůtě placení 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:

1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle počtu osob v bytě, není-li umožněn odečet, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody
2. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů, jsou–li v nemovitosti komíny,
3. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
4. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
5. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
6. 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 počtu osob v bytě rozhodných pro rozúčtování.

**(6)** Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování dle Čl. VII odst. 3 písm. e) a dále dle odst. 2 tohoto článku. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Vyúčtování je možno doručit na e-mailovou adresu vlastníka uvedenou v seznamu členů společenství.

(7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XIX

Seznam členů společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

1. jméno a příjmení nebo název v případě právnické osoby,
2. datum narození nebo identifikační číslo v případě právnické osoby,
3. adresa místa trvalého pobytu nebo sídla v případě právnické osoby, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
4. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, a dále e-mailová adresa,
5. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
6. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

(2) Seznam členů předá výbor k nahlédnutí členovi společenství, který o toto požádá, do 14ti dnů od obdržení takové žádosti.

(3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

(4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků a na své 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 jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství 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 potřeby 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 statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovi jednotky rovněž písemně nejpozději do 10 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

(5) 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.

(6) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.

(7) Člen je povinen písemně oznámit a podle povahy údaje případně doložit společenství vlastníků každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala; společenství vlastníků je povinno provést zápis zapisované skutečnosti bez zbytečného odkladu poté, co mu bude změna písemně doručena a případně podle povahy údaje prokázána.

(8) Písemnosti se členům společenství doručují na elektronickou (e-mailovou) adresu člena uvedenou v seznamu členů. U členů, kteří mají doručovací adresu v domě a nemají v seznamu členů evidovanou elektronickou (e-mailovou) adresu, lze písemnost doručit jejím vhozením do schránky člena v domě. Nemá-li člen bydliště v domě a nemá ani v seznamu členů evidovanou elektronickou (e-mailovou) adresu, doručuje mu společenství vlastníků na jeho doručovací adresu uvedenou v seznamu členů a nebyla-li doručovací adresa sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí. Dovoluje-li to povaha věci, může společenství doručit členovi společenství písemnost jak osobním předáním, tak vhozením do poštovní schránky, a to i v případě, že má takový člen společenství v seznamu členů evidovanou elektronickou (e-mailovou) adresu.

(9) Povinnost společenství vlastníků doručit písemnost doporučeným dopisem anebo do vlastních rukou je splněna, jakmile pošta písemnost doručí nebo jakmile ji vrátí společenství vlastníků jako nedoručitelnou. Tato povinnost je splněna i tehdy, jakmile je písemnost doručena funkcionářem společenství vlastníků a člen její převzetí písemně potvrdí.

(10) Účinky doručení nastanou i v případě, kdy člen, svým jednáním doručení zmařil nebo přijetí písemnosti odmítl.

Čl. XX

Závěrečná a přechodná ustanovení stanov

1. V případech těmito stanovami výslovně neupravených se postupuje podle obecně závazných právních předpisů, zejména podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 67/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a nařízení vlády č. 366/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
2. Prvním statutárním orgánem společenství je předseda OptimCare s.r.o., za nějž funkci vykonává Mirka Sárová. Statutární orgán společenství je oprávněn učinit po vzniku společenství rozhodnutí o odstranění tohoto ustanovení ze stanov.
3. Prvním správcem domu je OptimCare s.r.o.
4. Měsíční příspěvek vlastníka na správu domu (dle § 1180 odst. 1 NOZ), který je povinen poskytovat společenství vlastník jednotky ode dne vzniku společenství až do doby dalšího rozhodnutí, určí statutární orgán podle sazby 35 Kč/1m2. Měsíční příspěvek na vlastní správu společenství (dle § 1180 odst. 2 NOZ), který je povinen poskytovat vlastník každé jednotky v domě společenství pro stejnou dobu určí statutární orgán podle sazby 350 Kč za každou jednotku. Vlastník je poprvé povinen hradit příspěvky za kalendářní měsíc následující po povolení vkladu svého vlastnického práva. K přijetí rozhodnutí shromáždění o změně výše těchto plnění postačuje nadpoloviční počet hlasů na shromáždění, které je schopné usnášení.

V Praze dne …………………….

Bytové družstvo Šantrochova 6 a 8

jednající členy představenstva ve složení

Miroslav Rada, místopředseda a

Tomáš Richtr, člen