

STANOVY

Společenství vlastníků pro dům na pozemku p.č. 434/18, katastrální území Radlice, obec Praha

**ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Článek I.
Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků (dále jen "**společenství**") je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy rozestavěného bytového domu, který je součástí pozemku p.č. 434/18, k němu dále přiřazeného pozemku p.č. 434/19, v katastrálním území Radlice, obec Praha (dále jen "**dům**" a "**pozemek**" a společně pak "**Nemovitost**").
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, přičemž členství ve společenství je neoddělitelně spjata s vlastnictvím jednotek.

**Článek II.
Název a sídlo společenství**

1. Název společenství zní "Společenství vlastníků pro dům na pozemku p.č. 434/18 katastrální území Radlice, obec Praha".
2. Sídlem společenství je: Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4.

**ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

**Článek III.
Správa Nemovitosti, další činnosti**

1. Správou Nemovitosti se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu Nemovitosti,
 - b) údržby a oprav společných částí Nemovitosti,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně bleskosvodu,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou Nemovitosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou Nemovitosti.
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,
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - e) převodu věcí sloužících Nemovitosti nebo potřebných pro správu 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 a plateb za služby spojené s užíváním jednotek v domě, 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 buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí Nemovitosti (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných částí Nemovitosti, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. 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.
8. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části Nemovitosti, pokud na podkladě Prohlášení o rozdělení práva k Nemovitosti na vlastnické právo k jednotkám (dále jen "Prohlášení") není jejich výlučné užívání spojeno se spoluvlastnickými podíly jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech Nemovitosti. Prohlášení může být měněno se souhlasem vlastníků jednotek za podmínek a formou dle § 1169 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Článek IV.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. Za podmínek uvedených v Prohlášení, těchto stanovách a/nebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Nemovitosti (dále jen "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 zejména:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předložit alespoň jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a statutárnímu orgánu společenství všechny písemné materiály o správě Nemovitosti a své činnosti,

3. Změny osoby správce schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek V. Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství,
 - c) kontrolní komise nebo revizor či další orgány, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4. Člen voleného orgánu společenství vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let, nestanoví-li právní předpisy\ období delší; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí na základě odstoupení 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 byl namísto tohoto člena orgánu zvolen nový člen, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem, kdy byl namísto tohoto předsedy společenství zvolen nový statutární orgán, nejpozději však uplynutím 2 měsíců 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. Není-li ve funkci předseda společenství, plní funkci orgánů společenství člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech Nemovitosti činí nejméně jednu polovinu.

Článek VI. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává předsedu společenství; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, stejně jako členy dalších orgánů, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu, 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 a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - d) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení (včetně vnějšího vzhledu domu), převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem,
 3. o změně výše záloh a příspěvků spojených se správou Nemovitosti
 - e) 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 1.000.000,- Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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,
 - f) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Nemovitosti, i rozhodnutí o její změně.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává jej předseda společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, 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 více než jednu čtvrtinu všech hlasů sami na náklad společenství.
7. Shromáždění se svolává pozvánkou, která se odešle všem členům společenství alespoň na jejich e-mailové adresy, které pro tyto účely uvedli, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, případně zveřejní na internetových stránkách společenství.
8. Pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
9. Jednání shromáždění řídí předseda společenství; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný těmito svolavatelem.
10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. K přijetí usnesení, kterým se mění:
 - výše záloh a příspěvků na správu Nemovitosti,
 - způsob vyúčtování uvedený v čl. XIII odst. 2 těchto stanov a/nebo způsob stanovení záloh prvním vlastníkům jednotek (tedy ke změně stanov v čl. VII odst. 5 písm. i), a

- snížení počtu hlasů nutných k přijetí usnesení shromáždění dle tohoto odstavce (tedy ke změně čl. VII odst. 10 těchto stanov),
je zapotřebí 100 % hlasů všech členů společenství.
11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech Nemovitostí; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy Nemovitosti 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.
 13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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 společenství.
 15. Ustanovení odstavců 13 a 14 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání kontrolní komise, případně dalších orgánů, jsou-li zřízeny.
 16. Nesejde-li se shromáždění, které je v souladu s odstavcem 10 usnášeníschopné, připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Náhradní shromáždění je možné svolat jedinou pozvánkou společně s řádným shromážděním.

Článek VII. Předseda společenství

1. Předseda společenství plní funkci výkonného a statutárního orgánu 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. Předseda společenství činí právní jednání a podepisuje je v zastoupení společenství.
3. Předsedu společenství volí a odvolává shromáždění.
4. Předseda společenství vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona výboru.
5. Předseda společenství 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 (popř. o záležitosti, o nichž rozhodují vlastníci jednotek);
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - d) uděluje souhlas ke změně stavby v případě, že jde o změny v rámci jednotlivých bytů / nebytových prostor, v důsledku kterých nedochází ke změně Prohlášení,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - f) 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,

- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - h) zajišťuje řádné vedení písemnosti společenství,
 - i) stanoví první výši záloh na služby spojené s užíváním jednotek a příspěvků spojených se správou Nemovitosti,
 - j) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou Nemovitosti a výši záloh na úhradu za služby, přičemž pro prvního vlastníka každé jednotky budou zálohy vždy stanoveny v nižší výši, neboť prvním vlastníkem je vždy developer, který jednotky neužívá a tedy nečerpá služby, na které jsou zálohy hrazeny; to neplatí v případě, že je jednotka vlastněná tímto prvním vlastníkem předána do užívání třetí osobě;
 - k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - m) rozhoduje o převzetí účinků jednání učiněných za společenství před jejím vznikem,
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 1.000.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 1.000.000 Kč.
6. Předseda společenství jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění zastupuje společenství navenek při všech právních jednáních ve věcech předmětu jeho 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 zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku, do nějž se společenství zapisuje.
7. Odpovědnost předsedy společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
8. Prvním předsedou společenství je CENTRAL GROUP a.s., IČ: 24227757, se sídlem Na Strži 1702/65, 140 00 Praha 4, společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17925.

Článek VIII.

Rozhodování mimo shromáždění

1. Připouští se hlasování shromáždění „per rollam“ i v jiných případech než tehdy, kdy není svolané shromáždění usnášeníschopné.
2. Návrh dle předchozího odstavce 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. Lhůta činí třicet (30) dní. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí a přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí (dále jen „hlasovací arch“). Hlasování dle tohoto článku je možné provést buď korespondenčně nebo prostřednictvím technických prostředků. Konkrétní způsob hlasování pomocí technických prostředků včetně podoby hlasovacího archu pro tento případ stanoví statutární orgán společenství nejpozději ve lhůtě pro doručení pozvánek. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí

shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen.

4. Předseda společenství 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 ten, kdo usnesení navrhl.

Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, kteří odevzdali hlasovací arch, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 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 jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Článek X. Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, přičemž ke svému zastoupení při účasti na shromáždění a při hlasování na něm je člen společenství oprávněn zmocnit na základě písemné plné moci třetí osobu, a to i takovou, která není členem společenství,
 - 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, 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 a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie,
 - g) na základě své žádosti obdržet od osoby odpovědné za správu Nemovitosti jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal být k 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 stanovky 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 domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, a nezasahovat do užívání společných částí, jež jsou určeny k výlučnému užívání jiným vlastníkům jednotek,
 - 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 nadpoloviční většiny 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 domu 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 domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství nebo správce alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu správci, případně předsedovi společenství, nabytí vlastnictví jednotky (včetně svého jména, příjmení, bydliště a svých kontaktních údajů) pro potřeby správy Nemovitosti, to platí i pro jakoukoli změnu údajů v tomto seznamu zapsaných,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu správci, případně předsedovi společenství jméno a bydliště osoby, které přenechal být k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, jakož i případné změny těchto údajů,
 - k) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu Nemovitosti závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - l) předem oznámit osobě odpovědné za správu Nemovitosti stavební úpravu uvnitř svého bytu, předat předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci a umožnit obě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu;
 - m) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
3. Vyžadují-li práva člena společenství uplatnění, uplatňuje je člen společenství u předsedy společenství, případně u správce, v souladu se shora uvedeným, a to prostřednictvím jejich kontaktních údajů, s nimiž budou všichni členové společenství seznámeni (případně vyvěšených na vývěsce v domě).
4. Před nařízeným prodejem jednotky, dle § 1184 občanského zákoníku, projedná společenství s vlastníkem jednotky neplnění povinností do jednoho měsíce od neplnění povinností. Nedojde-li k nápravě, vyzve společenství písemně vlastníka, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil a upozorní jej na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky pokud by neodstranil porušení ve lhůtě 30 dnů. Nedojde-li k nápravě a vysloví-li s podáním návrhu souhlas většina vlastníků jednotek (přičemž k hlasu vlastníka, proti němuž má žaloba směřovat se nepřihlíží), následuje podání návrhu prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků.

Článek 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 zapíše změna

předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XII.

Hospodaření společenství 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. Předseda společenství vytváří rozpočet (vždy na období jednoho kalendářního roku), který předkládá ke schválení shromáždění.
2. Rozpočet domu, dopředu na každý kalendářní rok s výjimkou prvního roku, resp. jeho zbývající části, je povinen sestavit předseda společenství, případně správce, je-li to s ním sjednáno, a tento rozpočet je předkládán k odsouhlasení shromáždění vlastníků jednotek. Rozpočet představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Pokud má správce ve správě více domů, je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí Nemovitosti, plánované v budoucích letech.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni podílet se na nákladech na správu Nemovitosti jako celku a hradit zálohy na plnění spojená s užíváním jednotky, zejména:
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí Nemovitosti,
 - b) pojištění Nemovitosti,
 - c) úklid chodeb a schodišť, případně jiných relevantních ploch ve společných částech domu,
 - d) náklady na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (zejména odměna smlouvaného správce za vlastní správní činnost apod.),
 - e) náklady na odměnu členů statutárního orgánu společenství vlastníků,
 - f) spotřeba energií ve společných částech Nemovitosti,
 - g) opravy, údržbu a úklid chodníků/ů a dalších případných pozemků, k jejichž údržbě a/nebo opravám je Společenství povinno,
 - h) daň z nemovitostí,
 - i) ostatní náklady vztahující se přímo k Nemovitosti a k technologiím spojeným s jejich provozem,
 - j) náklady na údržbu, opravy a energii potřebnou k provozu aktivního jímáče (bleskosvodu),
 - k) odvoz komunálního odpadu,
 - l) spotřeba studené vody vč. stočného,
 - m) spotřeba tepla a teplé vody,

přičemž na úhradě nákladů uvedených ad a) až c) a f) až k) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitosti vyčíslených pro každou z jednotek v Prohlášení, a úhrady nákladů ad d), e), l) a m) se rozúčtují dle obecně platných předpisů a právních norem. Jde-li však o společné části uvnitř jednotky a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, zařízení ve výlučném vlastnictví vlastníka jednotky, provádí a hradí údržbu a drobné opravy vlastníci příslušné jednotky.

Zajišťuje-li společenství dodávku energií do zařízení ve výlučném vlastnictví vlastníka jednotky, hradí vlastníci takových zařízení zálohy na tyto energie. Zálohy na energie dodávané do takových zařízení budou stanoveny paritně, tedy vlastníci takových zařízení hradí společenství s tím související zálohy rovným dílem, nerozhodne-li statutární orgán osoby odpovědné za správu Bytového domu jinak. Na nákladech na spotřebu energií do takových zařízení se podílejí pouze vlastníci těchto zařízení, a to dle skutečné spotřeby a není-li možné ji zjistit, pak rovným dílem. V ostatním se ohledně hrazení záloh, vyúčtování a rozúčtování postupuje stejně, jako u ostatních služeb spojených s užíváním jednotky.

Pokud vlastníci jednotek nenahlásí osobě odpovědné za správu domu počet osob užívajících jednotku, má se pro účely stanovení výše záloh za to, že byty o dispozici 1+kk užívá 1 osoba, byty o dispozici 2+kk užívají 2 osoby, byty o dispozici 3+kk užívají 4 osoby a byty o dispozici 4+kk užívá 5 osob.

4. Vlastníci jednotek jsou povinni platit zálohy na služby spojené s užíváním jednotek a na úhradu nákladů spojených se správou Nemovitosti na účet společenství nebo správce. Způsoby hrazení záloh, přeplateků či nedoplateků je pro vlastníky jednotek stanoven správcem v evidenčním listu samostatně pro každou jednotku.
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 a práva k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. 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. Předseda společenství odpovídá 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.

Článek XIII.

Úhrada nákladů spojených se správou Nemovitosti a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu Nemovitosti, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství nebo na účet správce, dle sdělení statutárního orgánu společenství.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Vyúčtování provede osoba odpovědná za správu domu ke dni převodu jednotky také vůči každému, kdo (i) byl vlastníkem jednotky v daném zúčtovacím období a (ii) kdo zároveň osobě odpovědné za správu domu v dostatečném předstihu předložil předávací protokol s uvedením spotřeby energií v jednotce pro účely takového vyúčtování. Pokud na základě takového vyúčtování vzniknul bývalému vlastníkovvi jednotky přeplatek, tak mu jej osoba odpovědná za správu domu vrátí. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu Nemovitosti předkládá předseda společenství 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.