

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků Lučištníků 363, Praha, IČ: 19280220**

**ČÁST PRVNÍ**  
**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

Článek I.  
**Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy 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 Lučištníků 363, Praha
2. Sídlem společenství je: Lučištníků 363/9, Radlice, 150 00 Praha 5

**ČÁST DRUHÁ**  
**PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

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

1. Správou Nemovitosti se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provoz Nemovitosti, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí,
  - 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 výměníkové (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 vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou Nemovitosti. Společenství je povinno s těmito prostředky disponovat s péčí řádného hospodáře cizího majetku a dle pokynů schválených příslušnými orgány společenství,
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
  - f) vedení seznamu členů společenství a jeho aktualizace.
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) 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 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,
  - e) 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,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
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) výbor společenství (dále jen „výbor“), nebo předseda společenství v případě, že nedojde k volbě a obsazení výboru, ustanovení těchto stanov se přiměřeně použijí pro předsedu,
  - 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 3 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. Jeho funkce končí dnem, kdy byl namísto tohoto člena orgánu zvolen nový člen, nejpozději však uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Člen voleného orgánu musí své odstoupení z funkce písemně oznámit společenství.
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.

## Článek VI. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává statutární orgán; 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 účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, 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,
  - d) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - e) opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení (včetně vnějšího vzhledu domu), převyšují-li náklady částku převyšující 200.000 Kč,
  - f) 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 150.000 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,
  - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Nemovitosti, i rozhodnutí o její

změně.

4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává jej statutární orgán. 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 společnosti, 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 společnosti, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, sami na náklad společnosti.
7. Shromáždění se svolává pozvánkou, která se odešle všem členům společnosti na jejich e-mailové adresy, které pro tyto účely uvedli a vyvěsí v domě na domovní vývěsce společnosti, případně zveřejní na internetových stránkách společnosti.
8. Pozvánka musí být odeslána a 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 společnosti seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
9. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo výborem pověřená osoba; v případě svolání shromáždění svolavatel podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společnosti zmocněný těmito svolavatel.
10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech Nemovitostí.
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 pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, 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 výboru společnosti.
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.

### Výbor

1. 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. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou, nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad členů a z funkce je odvolává.
4. Předseda výboru organizuje, svolává (prostřednictvím e-mailové zprávy zaslané ostatním členům výboru nejméně 15 dní před termínem zasedání výboru), řídí činnost výboru a organizuje běžnou činnost společenství.
5. Výbor koná své schůze podle potřeby společenství.
6. Výbor může rozhodovat i mimo schůzi. K platnosti hlasování se v takovém případě vyžaduje vyjádření člena výboru s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo e-mailová zpráva zaslaná na e-mailovou adresu předsedy výboru, bude-li obsahovat plné znění návrhu rozhodnutí a výslovné vyjádření člena výboru k němu.
7. Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
8. 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.
9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanovením občanského zákoníku.
10. 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 (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 nebo nebytových prostor,
  - 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,
  - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
  - k) 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 150.000 Kč.

11. Výbor 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.

#### 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 nejméně 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. 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 ten, kdo usnesení navrhl.

5. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví jinak.

## **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 byt 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 stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit vždy do 15. dne v daném měsíci 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 statutární orgán nebo správce alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu správci, případně statutárnímu orgánu, 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 statutárnímu orgánu jméno a bydliště osoby, které přenechal byt 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 statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci a umožnit osobě 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 statutárního orgánu, 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 povinnosti. 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 výboru.

**ČÁST PÁTÁ**  
**PRAVIDLA UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

Článek XII.

1. Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat pravidla užívání společných částí stanovená v těchto stanovách a jsou povinni zajistit jejich dodržování ze strany osob, kterým umožní užívat svou jednotku. Další pravidla užívání společných částí může stanovit shromáždění vlastníků svým usnesením.
2. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány, a to způsobem, který neomezuje ani neohrožuje jejich ostatní uživatele. Vlastníci jednotek nejsou oprávněni žádným způsobem měnit společné části bez souhlasu shromáždění.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni odkládat své věci jen do těch společných částí domu, které jsou podle jejich účelu k tomu určeny. Vlastníci jednotek jsou povinni dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech a vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy a veřejný pořádek. V době od 22. (dvaadvacáté) hodiny do 8. (osmé) hodiny (od pondělí do soboty) a v neděli a o státem uznaných svátcích po celý den jsou vlastníci jednotek povinni se zdržet vytváření nadměrného hluku, zejména poslechem hlasité hudby. Stavební práce v jednotkách, které působí nadměrný hluk (vrtání, sekání apod.) je možné provádět pouze mimo uvedené hodiny. Budou-li tyto práce trvat delší dobu, je vlastník jednotky povinen oznámit jejich provádění výboru alespoň dva dny předem, který o tom prostřednictvím domovní vývěsky nebo jiným vhodným způsobem informuje ostatní vlastníky jednotek. Vlastníci jednotek mohou k tomuto záměru vznést připomínky a požadavky, ke kterým je oznamující povinen v rámci svých možností přihlédnout.
4. Společné části, které nejsou určeny k výlučnému užívání, zejména pak únikové cesty, musí být volné/průchodné. Hlavní uzávěry médií musí být neustále přístupné a označené dle platných právních předpisů. Vlastníci jednotek jsou povinni zdržet se umísťování věcí nepatřících k vybavení domu ve společných částech a jsou povinni zabezpečit, aby nikde v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, hořlavé nebo jinak nebezpečné a aby věci uložené v nebytových prostorech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
5. S ohledem na požární riziko ve všech společných částech domu a v garážích platí zákaz užívání otevřeného ohně a kouření.

6. Pro zabezpečení domu a majetku vlastníků jednotek je povinností všech vlastníků jednotek vždy řádně zavírat vstupní dveře domu a garážová vrata, a to i v případě krátkého opuštění domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do domu.
7. Umožnit vstup do domu mohou vlastníci jednotek pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v domě bydlí, dále osobám k tomu oprávněným (např. policie, zdravotní pohotovost, opraváři pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovní doručovatelé).
8. V případě, že je v jednotce chováno zvíře, je vlastník jednotky povinen zajistit, aby chov nepřiměřeně neobtěžoval ostatní vlastníky jednotek a uživatele jednotek, zejména hlukem, zápachem nebo znečišťováním domu či jeho okolí. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí (např. úklid nebo výmalba), nahradí vlastník jednotky tyto náklady společenství.
9. Zjištěné závady na společných částech domu, jako je např. nefunkční osvětlení chodeb, poruchy výtahů, poruchy zámku vchodových domovních dveří, zatékání do společných prostor, rozbitá okna ve společných prostorech apod. oznamuje vlastník jednotky bez zbytečného odkladu správci domu.
10. Společné prostory označené jako kočárkárna mohou být užívány pouze k uložení kočárků, jízdních kol a dětských vozítek. Výbor je oprávněn odstranit a bez náhrady zlikvidovat jiné věci než výše uvedené, pokud jsou dlouhodobě bez souhlasu společenství vlastníků uloženy ve společných prostorech, které neslouží k jejich odkládání a výboru se nepodaří zjistit jejich majitele.
11. Osobní výtahy je zakázáno přetěžovat, znečišťovat a používat k přepravě stavebního materiálu. Je nepřípustné mechanicky blokovat otevřené dveře výtahové kabiny a zneužívat dorozumivací zařízení umístěné uvnitř kabiny.
12. Vlastníci jednotek jsou oprávněni umístit jakékoliv zařízení či jiné předměty na vnější fasádu domu, např. balkón, lodžii a střechu jen se souhlasem výboru. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru. Květiny v oknech a na balkonech musí být zabezpečeny proti pádu.

## **ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ**

### **Článek XIII.**

#### **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.
2. Vlastníci jednotek jsou povinni podílet se na nákladech na správu Nemovitosti jako celku a hradit, zejména:
  - a. příspěvky na správu domu a pozemku:
    - i. v poměru odpovídajícím jeho podílu na společných částech, společné části, které slouží jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, spravuje tento vlastník na vlastní náklad.

- ii. na každou jednotku stejně na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti.
- b. zálohy na plnění spojená s užíváním jednotky:
  - i. dodávka vody a odvádění odpadních vod,
  - ii. provoz výtahu,
  - iii. osvětlení společných prostor v domě,
  - iv. úklid společných prostor v domě,
  - v. odvoz komunálního odpadu,
  - vi. vytápění a příprava teplé vody,

příčemž na úhradě nákladů uvedených ad i. se vlastníci jednotek podílejí v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody; na úhradě nákladů uvedených ad ii. – v. se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech Nemovitosti vyčíslených pro každou z jednotek v Prohlášení, a na úhradě nákladů uvedených ad vi. se rozúčtují podle zvláštního právního předpisu.
- 3. 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.
- 4. Vlastníci jednotek jsou povinni platit zálohy na služby spojené s užíváním jednotek a na úhradu nákladů spojených se správou Nemovitosti na účet společenství. Způsoby hrazení záloh, přepлатků či nedoplatků je pro vlastníky jednotek stanoven správcem v evidenčním listu samostatně pro každou jednotku. V případě vymáhání dlužné částky nedoplatku dlužník nese náklady spojené s vymáháním dluhu.
- 5. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce a 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. Statutární orgán 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. Statutární orgán 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 XIV.

#### **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, platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, dle sdělení statutárního orgánu společenství.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby zajišťuje statutární orgán 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. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu Nemovitosti předkládá statutární orgán spolu s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Stanovy byly přijaty 24.9.2024

---

Předseda výboru

---

Předseda výboru / člen