

STANOVY

Společenství pro dům K Lučinám 2467, 2468, 2469, Praha 3

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále také jen jako „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., a tyto stanovy jsou přijaty dle zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník“).
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domů č. p. 2467, 2468 a 2469, které jsou součástí pozemků parc. číslo 2639/21, 2639/20, 2639/19, v obci Praha, katastrální území Žižkov (dále jen "dům,, a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: **Společenství pro dům K Lučinám 2467, 2468, 2469, Praha 3.**
2. Sídlo společenství: Praha 3, Žižkov, K Lučinám 2469, PSČ 130 00.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.
3. Správou domu a pozemku se rozumí zejména:
 - a) řádná správa a udržování společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka budovy a pozemku,
 - b) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě, včetně havarijní služby,
 - c) zajišťování řádné údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
 - d) administrativní a operativně technická činnost spojená se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - e) vybírání příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,
 - f) zřízení účtu banky a hospodaření s finančními prostředky

- g) zajišťování vedení evidence plateb členů společenství,
 - h) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - i) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu ve společných částech domu, páteřních rozvodů elektrické energie, svislých rozvodů vody a odvodů odpadních vod, odpadních vod, výtahu, hromosvodů a jiných společných částí domu,
 - j) pojištění domu, příp. majetku společenství, s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného,
 - k) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
 - l) vedení seznamu členů společenství, případně nájemníků a počtu bydlících osob pro účely rozpočítání cen služeb.
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), včetně vybírání záloh na služby a jejich vyúčtování. Plněními spojenými s užíváním jednotek a společných částí domu jsou například dodávky elektrické energie, plynu, tepla, dodávky vody a odvádění odpadních vod,
 - b) provozování technických zařízení v domě,
 - c) vedení účetnictví v souladu s příslušnými předpisy.
5. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností na základě písemné smlouvy se správcem (operativní správce). Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství.

Čl. IV **Členství ve společenství**

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.

ČÁST TŘETÍ **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ** **Čl. V.** **Orgány Společenství**

1. Orgány Společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství,
 - c) revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu může být fyzická nebo právnická osoba, která je způsobilá k právním úkonům a současně je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a občanského zákoníku.
3. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické

osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 2 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

4. Podrobnosti o orgánech společenství jsou uvedeny v jednotlivých člancích. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnost za škodu člena statutárního orgánu je stanovena zákonem.

Čl. VI. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov,
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - 2.5. schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.6. rozhodování:
 - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
 - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za kalendářní rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství způsobem uvedeným v článku XIII. odst. 1 a 2. Písemná pozvánka musí být též současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou. Pozvánka musí být uveřejněna až do okamžiku konání členské schůze. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce.
5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
 - 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - 6.2. Dvou třetin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 6.2.1. změně stanov,
 - 6.2.2. o opravách nebo stavebních úpravách financovaných ve formě úvěru,
 - 6.2.3. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky
 - 6.2.4. rozdělení zisku z hospodaření společenství
 - 6.3. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, 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. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
8. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může být o týchž věcech, které měly být na tomto shromáždění projednány, rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) na návrh osoby, která shromáždění svolala. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto i jiných odůvodněných případech na návrh statutárního orgánu společenství. Při hlasování per-rollam je ke schválení usnesení zapotřebí nadpoloviční souhlas všech vlastníků. Hlasovat per-rollam nelze o záležitostech uvedených v čl. VI. odst. 6.2. stanov.

Čl. VII

Předseda společenství

1. Voleným orgánem společenství je předseda společenství.
2. Funkční období předsedy společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkční období také končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Po uplynutí funkčního období vykonává dosavadní předseda společenství svou funkce do doby zvolení nového předsedy společenství, nejdéle však po dobu dvou měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

3. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění. Předseda společenství zastupuje společenství a navenek za společenství jedná.
4. Předsedovi společenství náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Předseda společenství řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech, spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství, s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
5. V působnosti předsedy společenství je také rozhodování o:
 - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000 Kč a dále rozhodování o prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 50.000 Kč,
 - 5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části do limitu 150.000,- Kč v každém jednotlivém případě a zároveň do celkového limitu 500.000,- Kč za celé účetní období jednoho roku.. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní odstranění opravy či škody hrazené pojišťovnou a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku a zdraví vlastníků jednotek.

O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5.2 tohoto článku je statutární orgán povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být předsedou společenství stanoví zákon. Funkce předsedy společenství je neslučitelná s funkcí revizora.
7. Předseda společenství jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
8. Předseda společenství zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
9. Předseda společenství má nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.
10. Předseda společenství, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Předseda společenství se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Přijme-li funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
11. Předseda společenství plní úkoly, stanovené právními předpisy a těmito stanovami a to zejména:
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění;
 - a) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho konání;
 - b) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků, určených na správu domu a pozemku;
 - c) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání a ke schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání (včetně případné registrace plátce daně/daňového subjektu) pokud to vyplývá z právních předpisů;
 - d) v případě pronájmu společných prostor zajistí vypracování potvrzení o výši podílu každého vlastníka na příjmu z takového pronájmu za kalendářní rok,

který bude sloužit jako podklad pro jeho daňové přiznání, a to nejpozději do konce února následujícího roku;

- e) požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu předseda společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů.
- f) zajišťuje vyhotovení vyúčtování služeb a vypořádání jejich nedoplatků a přeplatků;
- g) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetími stranami;
- h) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů;
- i) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství;
- j) při správě domu a pozemků se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím;

12. Po ukončení funkčního období je předseda společenství povinen předat novému předsedovi společenství veškerou dokumentaci společenství vlastníků, především kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh.

Čl. VIII. Revizor

1. Revizor je jednočlenným kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
2. Revizor odpovídá shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
3. Revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí předseda společenství.
4. Revizor zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství určené k projednání na shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) podává předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných během své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
5. Ustanovení odstavce 1 až 4 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zvolení revizora.

ČÁST ČTVRTÁ

Čl. IX.

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.2. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.3. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.4. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.5. obdržet vyúčtování krátkodobých záloh a vrácení případných přeplatků,
 - 2.6. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak,
 - 2.7. požádat předsedu společenství, aby mu bylo zasíláno upozornění na zasedání shromáždění elektronicky nebo poštou.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin aj.),
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov, domovního řádu a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - 3.6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
 - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,

- 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
- 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- 3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
- 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit zástupci statutárního orgánu společenství nebo jím pověřené osobě přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

Čl. X.

Pravidla pro správu a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství.
2. Pro správu a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 2.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 2.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 2.3. Člen společenství ani osoby, které s ním jednotku užívají či ji navštěvují, nejsou oprávněni rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem, a jsou povinni dodržovat noční klid v době od 22.00 hodin do 7.00 hodin. Pokud vlastník, nájemce či uživatel je nucen ve své jednotce povolit či sám vykonávat hlučné práce, oznámí to předem na informační tabuli Společenství. Nejde-li o odstranění havárie, je povoleno vykonávat hlučné práce: v pracovní dny od 8.00 hod. do 18.00 hod., v sobotu od 9.00 hod do 16.00 hod.; v neděli a ve svátek není vykonávání hlučných prací dovoleno. Hranice klidu v domě jsou dány mírou ohleduplnosti a dohody vlastníků a uživatelů jednotek. Nedojde-li k dohodě, postupuje se v souladu s občanskoprávními předpisy.
 - 2.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 2.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání.
 - 2.6. Statutární orgán je oprávněn na základě rozhodnutí shromáždění vydávat rozumné pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě.

ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ
Čl. XI.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, 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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. 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.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí schválená výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a dále soupis plánovaných výdajů na správu domu a pozemku v daném kalendářním roce.
6. Pro účely výpočtu služeb je minimální počet osob v jednotce – 1 osoba, i když jednotka není dlouhodobě využívána.
7. Rozpočet společenství vytvoří statutární orgán na základě dostupných informací týkajících se předchozího provozu a správy domu a pozemku, tak, aby příspěvky a zálohy hrazené vlastníky pokryly náklady na hospodaření společenství.
8. Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku a těchto stanov;
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku 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., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty;
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství 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.
9. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Příjmy dle tohoto odstavce jsou příjmy plynoucí přímo jednotlivým vlastníkům, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech; jde zejména o tyto příjmy:
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu;

- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Čl. XII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech s výjimkou příspěvků dle odstavce 2 tohoto článku.
2. Vlastník jednotky přispívá na vlastní správní činnost společenství; náklady na vlastní správní činnost společenství tvoří:
 - a) odměňování volených orgánů společenství;
 - b) odměnu osoby, která je pověřena správou;
 - c) podobné náklady vlastní správní činnosti dle § 17 nařízení vlády 366/2013 Sb. např.:
 - ca) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek;
 - cb) 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;
 - cc) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost (např. kancelářské potřeby, poštovné apod.)
 - cd) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě ve stejné výši.
3. Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku studené vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a teplé vody, provoz a čištění komínů, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu a další.
4. Příspěvky na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku, příspěvky na vlastní správní činnost společenství dle odst. 2 tohoto článku a náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a v termínu dle rozhodnutí shromáždění.
5. Výši měsíční zálohy na správu a údržbu domu (odst. 1 tohoto článku), výši měsíční zálohy na vlastní správní činnost společenství a na služby (odst. 2 a 3 tohoto článku) stanoví statutární orgán společenství. V případě výše měsíční zálohy na vlastní správní činnost společenství a na služby (odst. 2 a 3 tohoto článku) ji stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů. V případě výše měsíční zálohy na správu a údržbu domu (odst. 1 tohoto článku) ji stanoví s ohledem na potřebu provádění běžných oprav a údržby, rekonstrukcí, modernizací a stavebních úprav v krátkém i dlouhém časovém horizontu.
6. Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby následovně:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech v souladu platnými právními předpisy;
 - b) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování;

- c) náklady na dodávku tepla a teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele.
7. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období;
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
 8. Vlastník jednotky je povinen písemně oznámit osobě pověřené správou změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; účinnost změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování nastává od následujícího měsíce po změně tohoto počtu osob, v případě snížení tohoto počtu osob však nejdříve od následujícího měsíce po oznámení této změny.
 9. Pro účely výpočtu výše záloh a následného ročního vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu je stanoven minimální počet osob přihlášených v jedné bytové jednotce v počtu minimálně 1 osoba.
 10. Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na vlastní správní činnost společenství provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku jakož i záloh na služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po skončení zúčtovacího období.
 11. Nevýčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.
 12. Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
 13. 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.

Čl. XIII.

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Společenství může zasílat písemnosti určené členům společenství také emailem - na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů společenství.
2. Je-li adresa uvedená v seznamu členů společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky (včetně pozvánky na zasedání shromáždění); tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem

po vhození. Toto ustanovení neplatí pouze pro členy, kteří písemně předsedovi společenství sdělí, že v domě nebydlí a nechťejí vhazovat písemnosti do schránky a zároveň sdělí doručovací adresu.

3. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.
4. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.
5. Ustanovení odst. 1. až 4. nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.
7. Toto znění stanov bylo schváleno shromážděním vlastníků s účinností od dne 25.3.2024.

