Stanovy
Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14

Schválené 21.listopadu 2017, ve znění změn schválených dne 25. 3. 2026

Obsah:

- **Část I. – Základní ustanovení ..... strana 1**
  - Čl. 1 – Název a sídlo ..... strana 1
  - Čl. 2 – Předmět činnosti ..... strana 1
- **Část II. – Členství ve společenství vlastníků ..... strana 2**
  - Čl. 3 – Obecná ustanovení ..... strana 2
  - Čl. 4 – Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování ..... strana 2
- **Část III. – Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí ..... strana 3**
  - Čl. 5 – Pravidla pro správu domu a pozemku ..... strana 4
  - Čl. 6 – Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci ..... strana 4
- **Část IV. – Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby ..... strana 5**
  - Čl. 7 – Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství ..... strana 5
  - Čl. 8 – Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby ..... strana 6
- **Část V. – Orgány společenství ..... strana 7**
  - Čl. 9 – Společná ustanovení ..... strana 7
  - Čl. 10 – Shromáždění ..... strana 8
  - Čl. 11 – Působnost shromáždění ..... strana 9
  - Čl. 12 – Rozhodnutí mimo zasedání (per rollam) ..... strana 9
  - Čl. 13 – Výbor společenství ..... strana 10
  - Čl. 14 – Další volené orgány ..... strana 10
  - Čl. 15 – Závěrečné ustanovení ..... strana 10

-

Stanovy
Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14

Schválené 21.listopadu 2017

Část I.
Základní ustanovení

Čl. 1
Název a sídlo

1) Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14.
2) Sídlo: Kardašovská 773/8, Praha 14, PSČ: 198 00.
3) Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1. .
4) IČ: 06325734.

Čl.2
Předmět činnosti

1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. st. 566/4 a na něm se nacházející dům čp. 773,774,775,776, k.ú. Hloubětín, obec Praha (dále též dům nebo budova).
2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
    a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí domu, technických zařízení domu jako společných částí,
    b) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky *(např. lodžie, sklepy)*, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
    c) revize a kontroly technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení,
    d) údržba přístupových cest k pozemku,
    e) instalace a odečet měřičů *(měření tepla a spotřeby vody).*
4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými lze pověřit třetí osobu – správce, se rozumí zejména:
    a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
    b) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
    c) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o užívání společných částí domu nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou,
    d) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,
    e) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti

f) společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
g) vedení seznamu členů společenství,
h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek,
i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
j) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv,
k) činnosti spojené s užíváním společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně stanovení podmínek užívání a vedení jejich evidence.

Část II.
Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3
Obecná ustanovení

1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

Čl. 4
Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
   a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
   b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
   c) volit a být volen do orgánů společenství,
   d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
   e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.
   f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
   g) obdržet včasné vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do šesti měsíců od skončení kalendářního roku, obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do dvou měsíců od doručení vyúčtování.
2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
   a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
   b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
   c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování,
   d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 30 kalendářních dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně

však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,

e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
g) udržovat svůj byt (bytovou nebo nebytovou jednotku) a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. Zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu
i) notifikační povinnost – povinnost oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
    - nabytí jednotky do vlastnictví,
    - svoji korespondenční adresu,
    - jméno, datum narození a kontaktní údaje osob, které budou mít v bytě domácnost (týká se vlastníků, pronajímatelů),
    - jméno, datum narození a kontaktní údaje osob, které v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce (týká se vlastníků, pronajímatelů i nájemců a podnájemců)
    - jakoukoli změnu údajů uvedených shora,
j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto,
m) umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být stavební úprava prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, jestliže k tomu byl předem vyzván společenstvím vlastníků,
n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.

3) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
4) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, má však právo pořizovat si, na vlastní náklady, fotokopie. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci častěji než jeden krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 100,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Část III.
Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5
Pravidla pro správu domu a pozemku

1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
4) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
5) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč.
6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 250.000,-Kč a za kalendářní rok 2.000.000,-Kč. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
7) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 6
Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
4) Člen společenství je povinen zdržet se umisťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině. Nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžie jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžii byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších

podlaží.

7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umisťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.
8) Člen společenství se zdrží umisťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
9) Člen společenství je povinen dbát na správné označení bytu, zvonku na zvonkovém tablu, zvonku do jednotky, poštovní schránky a sklepní kóje jménem svým i jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky, nebo číslem bytu.
10) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, vytápění a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, vytápění, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
11) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, cirkulace, vytápění, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umisťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

Část IV.
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
   a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
      - zůstatek k 1. lednu,
      - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
      - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
      - zůstatek k 31.12.
   b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy, zejména:
      - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
      - pojištění domu a pozemku,
      - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
      - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
      - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
      - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
      - bankovní poplatky,
      - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek, a výnosy, zejména:
      - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy,
      - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

Čl. 8
Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
   a) stejnou částkou za jednotku – na náklady vlastní správní činnosti společenství včetně vedení účetnictví; (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), odměny statutárních zástupců;
   b) ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu – na ostatní náklady;
   Nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
   Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí.
   O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů všech členů.
2) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, včetně dlouhodobé zálohy na rozvoj budovy a fondu výtahu, se s každým členem nevyúčtovává a nevypořádává, příp. zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do dalšího roku. Čerpání je schvalováno v rámci roční závěrky. O přebytku rozhoduje shromáždění.
3) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz a likvidace komunálního odpadu, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu (je-li zřízena společná televizní anténa), provoz a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
5) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy stanovuje výbor společenství na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
6) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
   a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
   b) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz a likvidace komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle spoluvlastnických podílů,
   c) provoz výtahu podle spoluvlastnických podílů, v domech s výtahem,
   d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele,

   nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až c) shromáždění vlastníků jinak.
7) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 20 dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
   Člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
8) Při výplatě přeplatku úhrad za plnění spojená s užíváním bytu má společenství právo započíst své splatné pohledávky vůči vlastníku jednotky.
9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v do konce měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
10) Vyúčtování záloh na služby za rok 2017 bude zpracováno podle stanov platných do 20.11.2017.
    Vyúčtování za rok 2018bude zpracováno podle stanov platných od 21.11.2017.

Část V.
Orgány společenství

Čl. 9
Společná ustanovení

1) Orgány společenství jsou:
   - shromáždění,
   - výbor společenství,
   - revizor.
2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v případném jiném voleném orgánu tohoto společenství.
4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
9) K usnesení orgánu společenství, které se příčí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
11) Jestliže člen orgánu nemůže nebo nebude chtít vykonávat funkci, mohou členové volených orgánů kooptovat náhradní členy, do nejbližšího zasedání shromáždění.
12) Členem výboru může být i třetí osoba, jež není členem společenství vlastníků, za předpokladu, že nikdo z členů společenství vlastníků nebude chtít vykonávat tuto funkci.
13) Členům výboru náleží odměna za vykonávání funkce člena výboru společenství vlastníků. Výše odměny pro výbor schvaluje shromáždění, o rozdělení mezi členy výboru rozhoduje předseda výboru. O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a program jednání.
14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno nejméně 2 dny přede dnem konání.
15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání.
16) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
17) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. 10
Shromáždění

1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
3) Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně dvaceti dnů před jeho konáním.
4) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
5) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
6) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
7) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek - členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků (členů společenství).
8) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (hlasování per rollam).
9) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná, na předepsaném formuláři, a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Plná moc musí obsahovat: jméno, příjmení, datum narození a bydliště mandatáře i mandanta, datum shromáždění, na které je udělena. Formulář plné moci je přílohou pozvánky na shromáždění.
10) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
11) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
12) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
13) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu orgánů shromáždění, zejména předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.
14) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, informaci o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění archivuje předseda výboru.
16) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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 vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 11
Působnost shromáždění

1) Do působnosti shromáždění patří:
   a) změna stanov,
   b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
   c) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
   d) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
   e) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
   f) rozhodování o
      - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
      - změně účelu užívání domu nebo jednotky,
      - změně podlahové plochy jednotky,
      - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
      - změně podílu na společných částech,
      - změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,
      - opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
      - o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství,
   g) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu,
   h) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
   i) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
   j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
   k) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí;
   l) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn.

Čl. 12
Rozhodnutí mimo zasedání (per rollam)

1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení

způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je vyžadován souhlas alespoň nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků (členů společenství).

Čl. 13
Výbor společenství

1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor je tříčlenný. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.
4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
7) Funkční období výboru činí pět let.

Čl. 14
Další volené orgány

1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
2) Za svou činnost odpovídá revizor shromáždění.
3) Revizor je volen a odvoláván shromážděním.
4) Funkce revizora zaniká volbou nového revizora. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení projedná, nejpozději však uplynutím šedesáti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
5) Funkční období revizora činí pět let.

Čl. 15
Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 21.11.2017, ve znění pozdějších úprav 25.3.2026.
Datum účinnosti: 25.3.2026.

Petr Jelínek v.r.	Renáta Fišerová v.r.	Beáta Pospíchalová v.r.
Předseda výboru	Místopředseda výboru	Člen výboru

Za Společenství vlastníků Kardašovská 773, 774, 775 a 776, Praha 14