

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek 1364, Praha - Radotín

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jejímž účelem je zajišťování správy bytového domu a pozemku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen zákon), případně dalších právních předpisů, včetně prováděcích, neurčí-li prohlášení nebo tyto stanovy jinak (v době přijetí těchto stanov se zejména jedná o Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí, souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a podle těchto stanov).
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou bytového domu č.1364/3, nám. Osvoboditelů, Praha – Radotín a pozemků č. parc. 357/23, vše v k. ú. hlavního města Praha, list vlastnictví č. 2103 (dále jen "dům", a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy tohoto domu a pozemku.
3. Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně a těchto stanovách (dále též jen "člen společenství").
4. Vlastnictví k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Společenství vlastníků vzniklo podle zákona o vlastnictví bytů, dne 1.12.2006 a bylo zapsáno do veřejného rejstříku dne 13.2.2008.
5. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
6. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
7. Za dluhy společenství ručí každý člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek 1364, Praha - Radotín
2. Sídlo společenství:
nám. Osvoboditelů 1364/3, 153 00 Praha – Radotín
3. Identifikační číslo: 751 23 347

Čl. III

Členství ve společenství

1. Členy Společenství se stávají fyzické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce patřící do společenství. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
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 a/nebo manželé jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník – člen společenství s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
4. Členové Společenství pozbývají svého členství ve společenství převodem či přechodem svého vlastnického práva k jednotce na jinou osobu.
5. Převádí-li člen společenství vlastnická práva k bytové jednotce, je povinen zohlednit sociální, jazykové a náboženské předpoklady potenciálního nabyvatele, pro reálnou schopnost nekomplikovaného soužití, tolerance a součinnosti s ostatními členy společenství.
6. Evidence členů, nezbytná pro správu domu, se řídí zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů.
7. Člen Společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo osobou blízkou, na základě písemného Oprávnění k zastupování (plné moci). Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči Společenství společného zástupce.

Čl. IV

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená 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. 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. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
 - 2.7. seznámit se s hospodařením společenství, se správou domu a pozemku. V prostorách určených společenstvím může vlastník jednotky 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.

- 2.8. navrhnout příslušnému soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak toto právo zaniká,
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1. dodržovat a plnit právní předpisy, tyto stanovy, domovní řád, požární řád i další interní předpisy přijaté shromážděním a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit ve správné výši a ve stanovených termínech předepsané zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh, v případě existence nedoplatků je povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně penále a veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků.
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu, poštovné, aj.),
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov 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 znečištění, 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 rozvodů, provoz, opravy společných částí, ostatních jednotek apod.
 - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství a doložit příslušným dokladem, 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, kontaktní údaje 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 společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. V rámci stavebních úprav dodržuje Domovní řád a interní předpisy,
 - 3.12. odpovídat za stav a stavební úpravy uvnitř jednotky včetně přilehlých společných částí, které mohou být jeho činnostmi dotčeny, bez ohledu na to, zda byly předmětem odborných posouzení v rámci i schválených úprav a bez ohledu zda byly změny provedeny bez jeho vědomí nebo před jejím nabytím.

Čl. V 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,
 - 2.5. rozhodování:
 - 2.5.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.5.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.5.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.5.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.5.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.5.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.5.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části v limitu nad 100 000,- Kč
 - 2.6. 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. VI 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,
 - 2.7. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává ho 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 a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka může být zaslána poštou, předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě, a to nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
5. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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.
 - 5.1. K přijetí usnesení je zapotřebí **nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů** společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
 - 5.2. **dvou třetin všech hlasů členů společenství** je zapotřebí k:
 - k přijetí usnesení o změně stanov,
 - nahrazení revizora kontrolní komisí
 - rozhodnutí o významné záležitosti, týkající se společné věci, zejména o jejím podstatném zlepšení nebo zhoršení či změn jejího účelu
 - volbě členů statutárního orgánu společenství,
 - přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části v částce nad 1 000.000,- Kč nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů

- 5.3. souhlas **všech vlastníků jednotek** je zapotřebí:
- při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek
 - změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech
 - při kolaudační změně z bytu na nebytový prostor a naopak
 - k rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo mají být omezena práva spoluvlastníků na dobu delší než 10 let
6. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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, plné moci zastupovaných, pozvánka na shromáždění, a zpráva revizora. Zápis podepisuje řídící zasedání, zapisovatel a dva ověřovatelé zápisu. Záписы včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
7. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
- o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh statutárního orgánu, který shromáždění svolal,
 - o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů
 - v jiných věcech, a to na návrh statutárního orgánu společenství.
- Rozhodnutí mimo zasedání může v písemné formě navrhnout statutární orgán, který shromáždění svolal. Postup a způsob vyrozumění členům společenství je stanoveno zákonem. Potřebný počet hlasů k přijetí usnesení stanovených těmito stanovami se nemění.

Čl. VI

Statutární orgán - Výbor

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru volbou nového člena .
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy nebo právní předpis nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor 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 výboru 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 zcizení 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, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 100.000 v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5.2. tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. Členem výboru však může být jen osoba, která je členem nebo společným členem společenství.

7. Výbor je pětičlenný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
8. Pokud počet členů výboru neklesl pod 3, může výbor působit do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit také náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
9. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí alespoň tří hlasů, z nichž jeden má předseda nebo místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou. V důležitých záležitostech a smluvních ujednáních v objemu nad 500 tisíc korun podepisují předseda i místopředseda. V případě dlouhodobé nepřítomnosti může nahradit jednoho z nich člen výboru.
- 10.
10. Z jednání výboru se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předseda a podepisuje jej vždy předseda spolu se zvoleným zapisovatelem. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
11. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
12. Výbor 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.

Čl. VII Revizor

1. Dalším voleným orgánem společenství je revizor, jedna osoba. Revizor je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství, být přítomen všech jednání výboru a členů výboru, projednávat stížnosti členů společenství a jeho orgánů. Pokud není uvedeno jinak, platí pro revizora všechna pravidla, stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.
2. Revizor je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen revizorovi poskytovat potřebnou součinnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
3. Revizor v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.
4. Společenství vlastníků může rozhodnout o nahrazení revizora tříčlennou kontrolní komisí v rozsahu působnosti určené revizorovi. Za Kontrolní komisi jedná navenek její předseda, kterého si zvolí členové komise mezi sebou.

Čl. VIII

Užívání společných částí domu

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. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.

Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:

1. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí a jednotky také všemi osobami, které jednotku užívají i kterým umožní vstup do domu.
2. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, ořesy, pachem či světlem. Respektuje zásady slušného chování, nenarušuje sousedské vztahy a dodržuje Domovní řád.
3. Člen společenství není oprávněn uvnitř jednotky a společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm, výbušninami ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
4. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
5. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání jednotky, společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho shromáždění nebo výbor ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

Čl. IX

Správa domu

1. Správa domu a pozemku (dále jen správa) zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Společné jsou ty části domu, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. 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.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
4. Z hlediska provozního a technického společenství zajišťuje:
 - a. provoz, údržbu, opravy (včetně havarijních), stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí,
 - b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů a údržba rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c. údržbu pozemku a případně i přístupových cest,

- d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.
5. Z hlediska správních činností společenství zajišťuje:
- a. veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence členů společenství,
 - d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov a z usnesení shromáždění,
 - e. výkon činností vztahujících se k uplatňování a ochraně práv členů společenství.
6. Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy, týkající se zejména:
- a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - c. pojištění domu,
 - d. nájmu společných částí domu,
 - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat (vyhrazená technická zařízení).
7. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. X

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy s operativním správcem (dále také "správce"), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Smlouva se správcem obsahuje:
- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b. cenu za služby poskytované správcem,
 - c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d. 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,
 - e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého člena společenství a o stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech,
 - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g. další náležitosti stanovené shromážděním.

5. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
6. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

Čl. XI

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

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 a nakládá se svým majetkem 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 společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

4. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby.

Příspěvkem na správu domu a pozemku se rozumí zejména příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí, dále příspěvky na pojištění, havarijní zásahy, nájemné za pozemky, odměny volených orgánů, odměny osobě, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku (zejména správce) a příspěvky na ostatní náklady, zejména náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, náklady na poštovné, náklady na poskytování právních služeb týkajících se správy domu a pozemku a jiné náklady na správní, administrativní a operativně technické činnosti.

Službami jsou zejména:

- dodávka tepla,
- centralizované poskytování teplé vody,
- dodávka vody,
- odvádění odpadních vod,
- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- odvoz komunálního odpadu.

5. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši dle rozhodnutí shromáždění a pokud není rozhodnuto jinak, vždy měsíčně v termínu do 15. dne v měsíci, na bankovní účet společenství.

Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.

Příspěvky vlastníků do dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a modernizaci společných částí se vypořádávají jen, pokud o tom shromáždění rozhodne, jinak se převádí do dalšího roku.

V případech, kdy je u vlastníků bytů evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jejich ročním vyúčtování, je statutární orgán oprávněn zahájit soudní vymáhání vyrovnání nedoplatků, včetně úroků z prodlení dle platných právních předpisů.

7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména správce) je určena podle počtu jednotek.
8. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu s právními předpisy a se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 31.8.
9. 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 roční účetní závěrky.
10. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. XII

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon jinak a nebyla – li písemnost členovi společenství předána osobně nebo doručena do jeho datové schránky a člen má v katastru nemovitostí evidovanou adresu v místě domu, pro který společenství vzniklo, zasílá mu společenství písemnosti poštou na tuto adresu. Má-li člen společenství v tomto domě také označenou poštovní schránku, mohou mu být písemnosti namísto zasílání poštou vhazovány do této poštovní schránky za přítomnosti další osoby.
2. Pokud člen sdělí společenství jinou adresu než adresu domu, pro který společenství vzniklo, nebo požádá písemně o zasílání pošty na jinou takovou adresu, zasílá mu společenství písemnosti poštou na tuto adresu.
3. O formě doručování poštovní zásilky může rozhodnout výbor společenství. Pokud by mělo být doručováno do zahraničí, mohou být náklady poštovního členům individuálně účtovány.
4. Nedílnou součástí stanov je Domovní řád.
5. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním Společenství vlastníků jednotek 1364, Praha – Radotín, konaném dne 30.11.2016 a nabyly platnosti od 1.12.2016.