

POZVÁNKA

Výbor společenství vlastníků jednotek svolává první shromáždění společenství vlastníků.

datum a hodina: **29. května 2019 v 17:30 hodin**
prezence vlastníků bude probíhat od 17:25 hodin

místo konání: **místnost v přízemí objektu**

Program jednání:

- 1) schválení programu shromáždění a volba orgánů shromáždění
- 2) schválení stanov společenství vlastníků jednotek
- 3) volba členů výboru
- 4) provoz nemovitosti, diskuse, různé
- 5) závěr

Podklady pro shromáždění společenství vlastníků najdete na webové stránce:
<http://www.jbbabylon.cz/cs/bytove-druzstvo-pujmanove-1550-1/>.

Pokud se shromáždění společenství vlastníků nezúčastní vlastník uvedený v katastru nemovitostí, může pověřit svého zástupce platnou plnou mocí, jejíž originál odevzdá u prezence. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky (i v SJM), mají společně jeden hlas a ten kdo hlasuje, musí mít plnou moc od ostatních spoluvlastníků, a to i v případě manželů. Členové společenství, kterými jsou právnické osoby, předloží u prezence výpis z obchodního rejstříku.

Za Vaši účast děkujeme,

Praha, 2019-04-29

Martin Vacek, v.r.
z pověření výboru

přílohy: plná moc – v elektronické verzi pozvánky
návrh usnesení – v elektronické verzi pozvánky
návrh stanov – v elektronické verzi pozvánky

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný (-á) / My, níže podepsaní * (v případě, že jednotka má pouze 1 vlastníka, vyplňte pouze první část)

1.

jméno a příjmení:

datum narození:

bytem:

vlastník / spoluvlastník jednotky č.:

2.

jméno a příjmení:

datum narození:

bytem:

vlastník / spoluvlastník jednotky č.:

3.

jméno a příjmení:

datum narození:

bytem:

vlastník / spoluvlastník jednotky č.:

zmocňuji / zmocňujeme *

jméno a příjmení:

datum narození:

bytem:

aby nás, dle ust. § 1185, odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zastupoval/a jako společný zástupce na shromáždění Společenství vlastníků jednotek Pujmanové 1550, Praha 5 konaném dne **29.05.2019**, tedy aby se i naším jménem vyjadřoval/a ke všem návrhům předloženým shromáždění vlastníků k rozhodnutí, hlasoval/a o nich ve výši našeho spoluvlastnického podílu, podával/a návrhy a vůbec činil/a všechny úkony, kterých je zapotřebí k řádnému průběhu shromáždění vlastníků.

V _____ dne _____

podpis zastoupeného vlastníka *

podpis zastoupených podílových spoluvlastníků *

Zástupčí oprávnění přijímám.

V _____ dne _____

podpis zástupce

* nehodící škrtněte

NÁVRH USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ

Společenství vlastníků jednotek Pujmanové 1550

Dle příslušných bodů programu:

1. Společenství vlastníků jednotek Pujmanové 1550 schvaluje navržený program dle pozvánky a orgány shromáždění, kterými budou:

předsedající: Martin Vacek
skrutátor: Martin Vacek
zapisovatel: Martin Vacek
ověřovatel zápisu: Martina Kačírková
ověřovatel hlasování: Martina Kačírková

½ hlasů přítomných vlastníků

2. Společenství vlastníků jednotek Pujmanové 1550 schvaluje stanovy společenství vlastníků jednotek dle přílohy pozvánky na shromáždění ze dne 29.04.2019.

½ hlasů přítomných vlastníků

3. Společenství vlastníků jednotek Pujmanové 1550 volí za členy výboru pana/paní:

½ hlasů přítomných vlastníků

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou v souladu s ust. § 1194 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen o.z.), za účelem zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 2910/7 v k.ú. Nusle, obec Praha na němž se nachází dům čp. 1550, který je jeho součástí. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy domu č. p. 1550 v části obce Nusle, který tvoří součást pozemku parc. č. 2910/7, v katastrálním území Nusle, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 1313 pro obec Praha a katastrální území Nusle a za účelem správy shora uvedeného domu a pozemku.

(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku Stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.

(4) Společenství vlastníků vzniklo v souladu s ust. § 1204 o.z. zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným rejstříkovým soudem..

(5) Společenství vlastníků je ve smyslu ust. § 1190, o.z. 1196 a § 1197 o.z. osobou odpovědnou za správu nemovité věci.

(6) Společenství vlastníků může dle ust. § 1195 o.z. nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

(7) Společenství vlastníků jedná dle ust. § 1196 o.z. právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

(8) Sdruží-li se společenství vlastníků dle ust. § 1197 o.z. s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zavázeli se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Čl. II.

Název a sídlo

(1) Název zní: **Společenství vlastníků jednotek Pujmanové 1550**

(2) Sídlem je: Praha 4 – Nusle, Pujmanové 1550/24, PSČ: 140 00

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III.

Obecné vymezení správy domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o nemovitou věc jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícího všem spoluvlastníkům domu.

(2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Čl. IV.

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a. provoz, údržba, opravy, 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, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d. uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. V.

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými 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, a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek 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 seznamu členů společenství vlastníků,
- d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. VI. Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků 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 vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c. pojištění domu,
- d. nájmu společných částí domu, a
- e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

(2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. VII.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků 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 se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) 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 předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
- g. další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII. Vznik členství

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

(2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
- b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. IX.

Seznam členů společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků, který může být nahrazen výpisem z katastru nemovitostí. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

- a. jméno a příjmení,
- b. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
- c. výše podílu na společných částech.

(2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.

(3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

(4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.

(5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. X.

Členská práva a povinnosti

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

- e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek nebo nedoplatek, je nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování,
- f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

(3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost

- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky,
- c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a to do 10. dne příslušného kalendářního měsíce,
- d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a to do 10. dne příslušného kalendářního měsíce a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování a to do 30 dnů po obdržení vyúčtování,
- e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f. udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- h. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.

(4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

(5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.

(7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

(8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou jednotku užívat, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

(10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které jednotku užívají a to po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.

(11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

(12) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. XI.

Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

(3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. XII.

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

- a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
- c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy,
- f. společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí, tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství

(2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII. Společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a. shromáždění,
- b. výbor

Čl. XIV. Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.

(2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.

(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou e-mailovou nebo doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou fyzickou osobu, starší 18 let, plně svéprávnou, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

(6) Do působnosti shromáždění patří:

- a. změna stanov,
- b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f. rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo jednotky,

- o změně podlahové plochy jednotky,
- o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- o změně podílu na společných částech,
- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 12, písm. b) stanov,
- g. udělování předchozího souhlasu,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12, písm. a) stanov,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, přičemž tento souhlas lze dát jen pro účely správy domu a pozemku,
- h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně,
- i. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. Jedná-li se o rozhodnutí, které by se mohlo dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek (např. změna velikosti podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(8) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo jiná osoba pověřená předsedou výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.

(9) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:

- a. kdo zasedání svolal,
- b. jak, kdy se konalo,
- c. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
- d. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
- e. plné znění přijatých usnesení,
- f. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
- g. kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen spolku může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků nebo v sídle osoby odpovědné za správu. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

(10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též

navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. XV.

Určení prvních členů výboru

(1) Prvními členy výboru jsou:

- a) Martin Vacek, nar. 1.1.1976, bytem Chodská 1146/5, 120 00 Praha 2
- b) Jaroslava Šajnová, nar. 19.5.1959, bytem Pujmanové 1550/24, 140 00 Praha 4
- c) JUDr. Martina Kačírková, nar. 17.4.1963, bytem Pujmanové 1550/24, 140 00 Praha 4

Čl. XVI.

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.

(2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí 60 (šedesát) dní.

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

(4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. XVII.

Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech dle ust. § 164 o.z. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.

(3) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí většina hlasů přítomných vlastníků jednotek.

(4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.

(5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.

(6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

(8) Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

(9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.

(10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b. rozhoduje o pojištění domu,
- c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- d. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

- i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

(11) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

(12) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 20 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20 000 Kč;
- b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 100 000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,

(13) Členství ve výboru končí:

- a. uplynutím funkčního období,
- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti být členem výboru
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

(14) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

(15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

(16) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

ČÁST PÁTA

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III. až VII. těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

Čl. XIX.

Pravidla pro užívání společných částí – Domovní řád

Pravidla pro užívání společných částí – Domovní řád tvoří přílohu č. 1 stanov.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XX.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XX stanov,
- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XX stanov,
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXI stanov, 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,
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; 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.

(3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

(4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 31. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. V případě, že shromáždění rozpočet na další rok neschválí, platí rozpočet z předchozího roku s 5% navýšením jednotlivých položek s výjimkou části příspěvku na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav a obnovy), který zůstává beze změn.

(5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech (tzv. fond oprav a obnovy).

(6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

(7) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určuje se splatnost příspěvku na správu domu a pozemku dle čl. XX stanov a výše záloh na úhradu cen služeb dle čl. XXI stanov na 10. den příslušného kalendářního měsíce.

Čl. XXI.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a. náklady na odměňování členů výboru,
- b. náklady na vedení účetnictví,
- c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V nebo čl. VII stanov,
- d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
- e. 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,
- f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

(4) Část příspěvku na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav a obnovy) se stanovuje na jednotku spoluvlastnického podílu na společných částech ve výši dle rozhodnutí shromáždění a nevyčerpaný zůstatek se převádí do dalšího kalendářního roku.

(5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků dle ust. § 1186 odst. 1o.z. povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. Vlastník jednotky je povinen informovat nabyvatele jednotky o výši dluhů, které na nabyvatele přešly.

Čl. XXII.

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

(2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku, anebo dle schváleného rozpočtu.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby v souladu s ust. § 1208 písm. e) o.z. takto:

- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle počtu osob v jednotce neb směrných čísel roční potřeby vody,
- b. provoz a čištění komínů podle podílu na společných částech,
- c. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle podílu na společných částech,
- d. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- e. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- f. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílu na společných částech.

(6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do šesti měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků či nedoplatků, je nejpozději do 30 dnů po obdržení vyúčtování záloh.

ČÁST SEDMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XXIII.

Zánik společenství vlastníků

- (1) Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Dohodnou-li se všichni vlastníci jednotek o přeměně bytového spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Tato dohoda musí být vyhotovena v písemné formě.

Čl. XXIV.

Závěr

- (1) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

(DOMOVNÍ ŘÁD)

Účelem Domovního řádu je přispět k tomu, aby vztahy mezi vlastníky a uživateli bytů a nebytových jednotek byly klidné, vyrovnané a přátelské, aby byla chráněna práva a oprávněné zájmy vlastníků a aby výkon těchto práv jedním vlastníkem nebyl na újmu právům a oprávněným zájmům jiných vlastníků.

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů, nebytových prostor a společných částí domu v objektu Pujmanové 1550, Praha 4. Domovní řád je součástí zakládajících dokumentů Prohlášení o vzniku bytového spoluvlastnictví a je závazný pro všechny členy. Členové společenství jsou povinni přenést povinnost dodržování Domovního řádu na uživatele bytových jednotek v případě, že bytová jednotka bude přenechána k užívání jiné osobě. Domovní řád vychází z obecně závazných právních předpisů, jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržování je nezbytné z hlediska předcházení možným konfliktům a napětí v sousedských vztazích.

Dodržování Domovního řádu je společenstvím vlastníků důsledně vyžadováno a jejich porušování podléhá postihům, které budou kategoricky uplatňovány.

Čl. 1

- 1.1. Vlastníci bytů i nebytových jednotek jsou povinni se s těmito pravidly podrobně seznámit a veškerá ustanovení v nich obsažená důsledně dodržovat. Pokud se v tomto domovní řádu ukládají povinnosti a stanovují práva vlastníkům, má se za to, že se vztahují v plném rozsahu i na uživatele, kteří užívají jednotku s vlastníkem, stejně tak i na všechny nájemníky bytu vlastníka a členy jejich domácností. Vlastník je odpovědný za to, že jeho nájemník bude dodržovat stanovené povinnosti a nese plnou hmotnou odpovědnost za případné škody způsobené jejich porušením.
- 1.2. Společenství vlastníků je povinno zajistit vlastníkům v rámci svých zákonných oprávnění plný a nerušený výkon jejich práv spojených s užíváním bytu, nebytových nebo jiných prostor.

Čl. 2 Užívání jednotek

- 2.1 Žádná bytová či nebytová jednotka nesmí být užívána k jinému účelu, než k jakému byla kolaudována. Žádný byt nesmí být užíván ke komerčním nebo jiným účelům, které by byly nezákonné nebo jakkoli škodlivé objektu jako celku a v rozporu s jeho účelem.
- 2.2 Vlastník jednotky musí předem písemně požádat statutární orgán společenství vlastníků o povolení k jiné činnosti, než vyplývá z povahy domu. Tato činnost nesmí být v rozporu se zákony, pravidly a opatřeními jakéhokoli orgánu státní správy, správce elektrických, plynových a dalších sítí a smí být v jednotce vykonávána jen na základě takového povolení statutárního orgánu společenství.
- 2.3 Vlastníci jsou povinni v případě záměru provádění větších oprav postupovat výlučně podle pravidel určených stanovami, přičemž jsou současně povinni dodržovat ustanovení platné legislativy. V případě výměny oken jsou povinni zachovat stejný vzhled objektu.
- 2.4 Vlastníci nesmějí, a to ani na svůj náklad bez existence všech potřebných úředních povolení tam, kde to platná legislativa vyžaduje, zejména bez souhlasu příslušného stavebního úřadu, provádět:
žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu vyžadující ohlášení stavebnímu úřadu nebo vydání stavebního povolení.
- 2.5 V případě porušení těchto povinností je SVJ oprávněno požadovat, aby vlastník, jehož bytové jednotky se takové úpravy a změny bez potřebného povolení týkají, tyto úpravy a změny na svůj náklad bez odkladu odstranil a aby uvedl byt do či objekt do původního stavu a uhradil veškeré způsobené škody a újmny.
- 2.6 Při jakémkoliv provádění drobných oprav i rozsáhlejších stavebních úprav, či výměn zařizovacích předmětů, musí být v domě vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkům a uživatelům řádný výkon jejich práv a povinností. Tyto stavební a technologické zásahy nesmí bez podstatných důvodů zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy. Nesmí dojít k narušení řádného užívání nadměrným hlukem a prašností. V domě musí být trvale udržována čistota.

Čl. 3 Pravidelné platby a poplatky

- 3.1 Společenství vlastníků má právo dle svých stanov a přijatých zásad vyžadovat na svých členech finanční úhrady v přiměřené výši za účelem zajištění zákonem požadované činnosti tohoto společenství a za účelem provozu a trvalého zachování technicky způsobilého stavu budovy. Měsíční platby, které mohou být na vlastníky převedeny přímo, na údržbu a úklid objektů jsou povinné a splatné dle splátkového kalendáře uvedeného ve stanovách. Včasná úhrada záloh a podílu na nákladech společenství vlastníků je jednou ze základních povinností každého jednotlivého vlastníka a neplnění této povinnosti je považováno za vážné porušení těchto pravidel, resp. stanov společenství vlastníků a podléhá přijatým sankcím, které budou důsledně vymáhány.

Čl. 4 Rušení klidu a ostatních obyvatel

- 4.1. Uvnitř nebo vně jednotek nebo ve společných prostorech a prostranstvích nesmí být provozována žádná činnost, která by hlukem ohrožovala a narušovala pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.

- 4.2. Vlastník jednotky nesmí produkovat nepatřičný hluk uvnitř jednotky, v jejím okolí ani ve společných prostorách nebo dělat cokoli, co by obtěžovalo a znepříjemňovalo život ostatních obyvatel. Vlastník jednotky je odpovědný za nájemníky a uživatele své jednotky i za své hosty, a to i v době své nepřítomnosti.
- 4.3. Obyvatelé nesmějí používat chodby, schodiště, vstupy, haly, chodníky k jiným účelům, než ke kterému jsou určeny tj. zejména ke vstupu a odchodu z bytu.
- 4.4. Pokud statutární orgán společenství vlastníků neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní vlastníky vykonávat v době od 9,00 do 18,00 hod., od pondělí do pátku včetně.
- 4.5. Jestliže obyvatel nebo člen jeho domácnosti, jeho nájemce nebo jeho host způsobí škodu na vnitřních nebo vnějších malbách nebo omítkách, povrchu podlah nebo výtahů nebo na jakémkoli jiném společném majetku, je povinen ohlásit vzniklé škody správci objektu, který obstará opravu v příslušném rozsahu. Veškeré náklady spojené s touto opravou půjdou k tíži toho vlastníka jednotky, který škodu způsobil. Pokud škodu způsobil člen domácnosti vlastníka jednotky, nájemce či host, je za náklady na opravu odpovědný vlastník jednotky.

Čl. 5 Nebezpečné činnosti

- 5.1. Každý obyvatel objektu musí udělat vše, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v objektu. To znamená, že kamkoli do objektu nesmí být vnášeny a kdekoli v objektu nesmí být skladovány předměty v tuhé, kapalné a plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku neúměrně zvyšovaly.
- 5.2. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako cigarety, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky se nesmí vyhazovat z oken, dveří, nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
- 5.3. Určené osobě (např. ostraha, správce) dle rozhodnutí společenství vlastníků a pouze se souhlasem vlastníka jednotky mohou být svěřeny duplikáty klíčů od každé jednotky pro případ nebezpečí vzniku škod na životě, zdraví či majetku. Uložení klíčů musí být ochráněno proti zneužití např. uložením v trezoru. V případě, že klíč není k dispozici a je potřeba naléhavě odvrátit nebezpečí vzniklé v jednotce a vlastník není k dosažení, vstup do bytu je možné zjednat silou (zpravidla za účasti příslušníků hasičského záchranného sboru nebo policie) na náklady vlastníka bytu. Tam, kde zámky nelze odemknout klíčem, který je k tomuto účelu uložen u správce klíčů, je v případě naléhavého odvrácení nebezpečí dovoleno vniknout do prostoru silou na náklady uživatele tohoto prostoru.
- 5.4. Jestliže je jednotka chráněna alarmem, příslušná bezpečnostní agentura musí být oznámena příslušnému správci objektu a ostraze.
- 5.5. Vlastník jednotky nese odpovědnost za jakoukoli škodu na společném majetku způsobenou úmyslně či nedbalostí vlastníka jednotky, člena jeho domácnosti, nájemníka nebo jeho hostů.
- 5.6. Jakákoli úprava na nosných i nenosných konstrukcích v jednotkách podléhá stavebnímu zákonu a příslušným vyhláškám s ním souvisejícím a vlastník nesmí tyto zásahy provádět bez souhlasu (resp. ohlášení) příslušných orgánů.
- 5.7. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno ponechávat na schodištích, chodbách i v dalších únikových prostorách jakékoliv předměty či nábytek, zvláště pak takové, které mohou způsobit zranění osob nebo zužují šířku požární únikové cesty.

Čl. 6 Čistota

- 6.1 Odpadky, odpadkové krabice nebo pytle, osobní nebo domovní odpad, boty, koberce apod. nesmějí být vyhazovány, hromaděny nebo skladovány na chodbách, schodištích nebo na společných prostranstvích.
- 6.2 Veškerý odpad musí být suchý, dobře zabalený a pečlivě zavázaný v plastických pytlích před tím, než je umístěn do kontejneru (odpadkové nádoby, místnosti na odpadky). Všechny krabice dávané k odvozu odpadků musí být rozložené a zploštělé. Do nádob na odpadky není dovoleno dávat kusy nábytku.
- 6.3 Věci, ve statutu zakázané, se nesmí skladovat ve společných prostorách a prostranstvích. Jestliže i přes to budou skladovány na výše vyjmenovaných místech, bude viník upozorněn, aby je odstranil do 24 hodin, po uplynutí této lhůty budou tyto předměty odstraněny na náklady viníka. Pokud viník nebude zjištěn, budou tyto předměty odstraněny na náklady všech vlastníků.

- 6.4** Obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů) je povinen zlikvidovat každý sám na své náklady anebo si dohodnout likvidaci včetně finanční úhrady se správcem objektu.

Čl. 7 Vnější vzhled

- 7.1** Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány na společném pozemku a ve společných prostorách. Na vnějším plášti budov a na jejich zvenku viditelných částech bez předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu společenství vlastníků.
- 7.2** Žádné markýzy, stínidla, zástěny, rolety, klimatizační jednotky, kouřové komíny, radiové nebo televizní antény nesmí viset nebo být vztyčovány na exteriéru budovy bez předchozího písemného souhlasu statutárního orgánu společenství vlastníků.
- 7.3** Žádné oplocení majetku nebo jiné konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) nebo jiné služby měnící a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor se nesmí provádět, aniž by k tomu byl předchozí písemný souhlas statutárního orgánu společenství vlastníků.
- 7.4** Venkovní vzhled celého objektu nesmí být v žádném případě měněn včetně natírání, štuků, cihel, zábradlí, betonu nebo další vnější část budovy, aniž by k tomu byl předchozí písemný souhlas statutárního orgánu společenství vlastníků.

Čl. 8 Stěhování

- 8.1** Je povinností každého vlastníka jednotky oznámit správci jakékoli stěhování dovnitř nebo ven z objektu. Veškeré stěhování musí proběhnout v době od 8,00 do 18,00 hod.

Čl. 9 Domácí zvířata

- 9.1** Vlastníci domácích zvířat jsou odpovědní za čistotu a za úklid po nich, pakliže se tato zvířata pohybují po společných prostranstvích. Všichni psi musí být drženi na vodítku a být pod stálou kontrolou odpovědné osoby, pokud se pohybují po společném prostranství. Jsou současně povinni dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva obyvatel domu.
- 9.2** Jestliže správce objektu a statutární orgán společenství vlastníků na základě vlastní zkušenosti a svědectví několika obyvatel objektu uzná, že domácí zvíře obtěžuje ostatní obyvatele, pak toto zvíře nesmí být v objektu dále přechováváno a do 15ti dní po písemném vyrozumění musí objekt opustit, pokud jeho vlastník nezjedná nápravu jiným způsobem.

Čl. 10 Bezpečnost

- 10.1** Požaduje se velmi důrazně a striktně, aby obyvatelé domu neotvírali dveře osobám, které neznají.
- 10.2** Zároveň obyvatelé domu nesmějí dovolit neznámým osobám vstup do objektu současně při vlastním vstupu. Pokud obyvatelé vlastní elektronické vstupní čipy, univerzální klíče.
- 10.3** Ztrátu či odcizení klíčů od vstupu do objektu, jsou obyvatelé povinni neprodleně oznámit správci.
- 10.4** Klíče od společných prostor a zařízení domu, kde je omezen vstup, jsou dle rozhodnutí výboru SVJ uloženy na určeném místě.
- 10.5** Vlastníci bez písemného souhlasu SVJ instalovat na vnější konstrukce jakákoliv zařízení a předměty, nosníky parabolických antén není dovoleno upevňovat na zateplené části panelů.
- 10.6** Květiny v oknech musí být zabezpečeny proti pádu.
- 10.7** Bez souhlasu SVJ není možné vstupovat na střešinu budovy.

Čl. 11 Obecná ustanovení

- 11.1** V případě porušení těchto pravidel a při vyčerpání všech přípustných opatření k nápravě je statutární orgán společenství vlastníků povinen ostatním vlastníkům oznámit druh porušení resp. přestupku a jméno viníka. Pokud bude Společenstvím vlastníků jednotek odsouhlasen systém a velikost pokut, může být viníkovi uložena pokuta v příslušné výši. Pokuta pak plyne ve prospěch majetku Společenství vlastníků jednotek a bude připočítána k pravidelnému měsíčnímu poplatku a její zaplacení bude požadováno společně s ním.
- 11.2** Veškerá porušení těchto pravidel a na jejich základě uložených opatření budou hlášena a

zaznamenána u správce nebo statutárního orgánu společenství vlastníků. Vedlo-li takové porušení ke vzniku škody či jiné újmy, je viník povinen tuto škodu či jinou újmu nahradit na výzvu správce či statutárního orgánu společenství.

11.3 Jakýkoli protiprávní stav vzniklý v důsledku porušení právních předpisů, stanov nebo těchto pravidel je osoba, která takový stav způsobila, povinna na výzvu statutárního orgánu společenství bez zbytečného odkladu odstranit. Nestane-li se tak v přiměřené lhůtě, je Společenství vlastníků oprávněno takový protiprávní stav odstranit samo či nechat odstranit s využitím třetích osob, to vše na náklady osoby, která protiprávní stav způsobila.

11.4 Domovní řád tvoří nedílnou součást Stanov.