

Stanovy Společenství pro dům č. p. 677, Praha 9 - Letňany

podle nařízení vlády č. 371/2004 Sb., dle paragrafu 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ)

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále jen „Společenství“) je právnickou osobou podle §1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

(2) Společenství je založeno za účelem správy domu č. p. 677, který tvoří součást pozemku parcely č. 600/69, vše v katastrálním území Letňany a obci Praha, a pozemku č. 600/118, vše v katastrálním území Letňany a obci Praha (dále jen „Dům“ a „Pozemek“).

(3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v Domě (dále jen „Jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále jen „Člen společenství“).

Čl. II

Název a sídlo

(1) Název Společenství zní: „Společenství pro dům č. p. 677, Praha 9 - Letňany“.

(2) Sídlo Společenství: Praha 9 - Letňany, Chotěšovská 677.

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 dům a pozemek 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 sloužících 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 a další činnosti

(3) Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku, a to v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánu Společenství, zejména zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) revizí a oprav protipožárního zařízení,
- d) revizí a oprav výtahů,
- e) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, pitné vody a odpadních vod, teplé užitkové vody, tepla včetně radiátorů, vzduchotechniky, telekomunikačních zařízení, a dalších společných technických zařízení podle skutečného vybavení domu,
- f) správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- g) 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,
- h) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- i) zřízení účtu u bank a hospodaření s finančními prostředky,
- j) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- k) 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.

Čl. V

Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy Domu a Pozemku je Společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména

- a) zajištění činnosti spojené 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, například dodávky tepla, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor,
- c) pojištění domu.

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

Čl. VI

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 vlastníků (dále jen „Shromáždění“) jednotek o určení osoby správce, 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 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 předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
- e) povinnost Správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti Správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- f) povinnost Správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- g) povinnost Správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami dle Čl. IX odst.(1)f) stanov a vykonávat práva člena Společenství, za podmínek stanovených stanovami,
- h) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby Správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje Shromáždění.

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

ČÁST TŘETÍ
ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ
PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ

Čl. VII

Vznik členství

- (1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Za dluhy Společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3) Členy Společenství 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 v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.

Čl. VIII

Seznam členů Společenství

- (1) Společenství vede seznam členů Společenství. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) adresa místa pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k Pozemku a Domu,
 - c) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen „doručovací adresa“), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - d) telefon a email, pokud má zaveden,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce
- (2) Seznam členů Společenství je zpřístupněn členům Společenství způsobem uvedeným v Čl. IX odst. (2) stanov.
- (3) Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se Společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

Čl. IX

Práva a povinnosti člena Společenství

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

- a) účastnit se veškeré činnosti Společenství 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,
- d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období,
- 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 a pořizovat si kopie těchto dokladů,
- g) seznámit se, jak Společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
- h) nahlížet do účetních knih a dokladů Společenství,
- i) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svou jednotku do té míry, aniž by zasahoval do společných částí domu vymezených právními předpisy a Prohlášením vlastníka domu 677/6, jakož i užívat společné části,
- j) další práva uvedená v zákoně nebo v těchto stanovách.

(2) V případě, že člen Společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v Čl. IX odst. (1) stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak Společenství, tak členu Společenství, 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 má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost

- a) dodržovat právní předpisy a tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství 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 bytu,
- c) hradit dle předepsaných termínů stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
- d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování v rámci správcem stanovené lhůty,

- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- f) udržovat svůj byt, 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 má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, 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 byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je Společenství oprávněno činit opatření ke zjednání 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 svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu písemně vyzván společenstvím vlastníků alespoň 5 dnů předem.

(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 bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, nejde-li o havarijní či obdobný stav učiní tak pokud byl k tomu předem písemně vyzván Společenstvím nebo Výborem alespoň 3 (tři) dny předem. 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. IX odst. (7) stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu Společenství. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(9) Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, Společenství 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 změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt 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 jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.

(12) Člen Společenství, jehož prodlení s úhradou záloh na služby, příspěvků na správu Domu a Pozemku a /nebo nedoplatku vyplývajícího z vyúčtování, či jiné povinné platby, bude

činit více než 30 dnů, bude výborem nebo správcem vyzván k zaplacení dlužné částky v dodatečné lhůtě 10 dnů. Nesplní-li ani poté platební povinnost, je Společenství oprávněno požadovat zaplacení dlužné částky a úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení počínaje 43. dnem prodlení až do zaplacení.

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

(14) Člen Společenství má povinnost hradit náklady, které Společenství se správou Domu a Pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena Společenství vzniknou (klíče, nezpřístupnění bytu aj.).

(15) Člen Společenství má povinnost 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.

(16) Člen Společenství má povinnost 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.

Čl. X

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. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni Společenství 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 pravomocné soudní rozhodnutí.

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

Čl. XI

Zánik členství ve Společenství

(1) Členství ve Společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena Společenství – fyzické osoby,
- c) zánikem člena Společenství – právnické osoby bez právního nástupce,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

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

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII

Společná ustanovení

(1) Orgány Společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor.

Čl. XIII

Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky Společenství, 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 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 doručovací adresu nebo emailovou 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 patnácti 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 může zmocnit jiného člena Společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, 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 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, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena Společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

(6) Do výlučné 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 záloh na správu Domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky.
- f) rozhodování
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2. o změně účelu užívání Domu nebo Jednotky,
 - 3. o změně podlahové plochy Jednotky
 - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek,
 - 5. o změně podílů na společných částech
 - 6. o změně v určení společné části k výlučnému užívání vlastníka Jednotky,
 - 7. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci,
- g) udělování předchozího souhlasu,
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v Čl. XV odst. (13) stanov,
3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru,
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, 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 stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(8) Souhlas všech členů Společenství je zapotřebí pro přijetí usnesení:

- a) o změně účelu užívání stavby a změny stavby, pokud dále není uvedeno jinak,
- b) o změně v určení společné části k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- c) o změně prohlášení o rozdělení práva k Domu a Pozemku na vlastnické právo k jednotkám a o změně podílů na společných částech.

(9) Souhlas nejméně poloviny hlasů všech členů Společenství je zapotřebí pro přijetí usnesení:

- a) o stavební úpravě spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí Domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání Domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a Pozemku, převyšují-li náklady částku stanovenou v Čl. XV odst. (13) stanov,
- b) o zvolení nebo odvolání člena výboru Společenství.

(10) Souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí pro přijetí usnesení:

- a) o schválení a změnách stanov,
- b) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
- c) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- d) o rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(11) Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

(12) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle Čl. XIII odst. (2) věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen Společenství zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. 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.

(13) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení včetně výsledků hlasování k těmto usnesením a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny.

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

Čl. XIV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

(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 činí patnáct dní.

(3) Výbor může navrhnout, aby členové společenství rozhodli mimo zasedání shromáždění i bez naplnění podmínek odstavce 1, a to ve všech záležitostech, které zákon nebo statuty svěřují do působnosti shromáždění.

(4) Návrh na rozhodnutí členů společenství mimo zasedání shromáždění musí obsahovat:

(5) a) návrh usnesení (úplné znění),

(6) b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení nebo údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny nebo k dispozici k nahlédnutí každému členovi společenství,

(7) c) stanovení lhůty, ve které se má člen společenství písemně vyjádřit k navrhovanému usnesení (souhlas, nesouhlas). Tato lhůta činí třicet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění doručen. Členům společenství, jejichž doručovací adresa uvedená v seznamu členů je identická s adresou domu, pro který společenství vzniklo, lze návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění doručit vyvěšením na domovní vývěsce společenství, přístupné všem členům společenství. 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. Vyžaduje-li rozhodnutí o záležitosti formu veřejné listiny, musí tuto formu splňovat i vyjádření člena společenství, jinak se k němu nepřihlíží. V případě společných členů společenství podepisuje písemné vyjádření společný

zástupce. Písemné vyjádření musí být doručeno výboru ve stanovené lhůtě, a to osobně nebo prostřednictvím poštovní zásilky; k vyjádření doručenému výboru po stanovené lhůtě se nepřihlíží.

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

(9) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. 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.

(10) Souhlas všech vlastníků jednotek se vyžaduje pro přijetí rozhodnutí o záležitostech uvedených v Čl. XIII odst. (8).

Čl. XV

Výbor

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

(2) Výbor je tříčlenný.

(3) Společenství zastupují navenek alespoň dva členové výboru současně, a to ve všech záležitostech. Za Společenství se členové výboru podepisují tak, že k jeho názvu připojí podpis a údaj o jejich funkci.

(4) Funkční období členů výboru je pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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. XIII odst. (13) stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný 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 k nahlédnutí za podmínek uvedených v Čl. IX 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.

(9) Má-li Společenství zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.

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

(11) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností Společenství 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, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech Společenství, 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,
- h) sděluje jednotlivým členům Společenství 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 vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství.

(12) 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 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 vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
- 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 zákona 89/2012 Sb., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

(13) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100 000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 100 000 Kč;
- b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 10 000 Kč v průměru na každou jednotku a 250 000 Kč na společenství v kalendářním roce; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo na majetku vlastníků jednotek.

(14) Členství ve výboru končí:

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

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

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

(17) Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.

(18) 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 opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje Společenství opatrovníka, a to

i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy Společenství a nemá-li Společenství jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 zákona 89/2012 Sb. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů Společenství.

ČÁST PÁTÁ

URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Čl. XVI

Prvními členy výboru byli zvoleni shromážděním SVJ dne 1. 7. 2004:

Mgr. Petr Bulín, nar. 8. 5. 1972, bytem Chotěšovská 677/6, Praha 9, 190 00 (předseda výboru)

Ing. Martina Provazníková, nar. 15. 1. 1976, bytem Chotěšovská 677/6, Praha 9, 190 00

Ing. David Middleton, nar. 20. 3. 1977, bytem Chotěšovská 677/6, Praha 9, 190 00

Společenství je zapsané v Obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, IČO: 27189317, spisová značka: S 5180.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVII

(1) Pravidla pro správu Domu a Pozemku a užívání společných částí jsou upravena v Čl. III až Čl. VI těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů Společenství.

Čl. XVIII

Pravidla pro užívání společných částí

(1) Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 89/2012 Sb. a těmito stanovami.

(2) Vlastník je povinen užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních vlastníků.

(3) Vlastník je povinen zdržet se jednání, která jsou v rozporu s §1013 odst. (1) zákona č. 89/2012 Sb.

(4) Vlastník je povinen dodržovat pokyny a návody na obsluhu u zařízení společných částí domu. (výtahu, garážová vrata, domovní zvonky apod.).

(5) Vlastník je povinen při déletrvající nepřítomnosti oznámit písemně výboru Společenství místo svého pobytu, případně kontakt na osobu (y) zplnomocněné k zpřístupnění bytu.

(6) Vlastník bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě. K chování tří a více zvířat a k držení nebezpečných zvířat, která podléhají registraci, je nutný písemný souhlas výboru Společenství. Vlastník zvířat je zejména povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat.

(7) Vlastník bytu je povinen do 14 dnů písemně oznámit výboru Společenství pronájem svého bytu, počet a jména osob, kterým byt pronajímá. V případě cizích státních příslušníků musí uvést státní příslušnost a povolení k pobytu v ČR.

(8) Vlastník je povinen výboru Společenství neprodleně oznámit, pokud se změnila jeho spoluvlastnická práva k domu nebo pokud svůj spoluvlastnický podíl prodal.

(9) Vlastník je povinen zajistit, aby případný nájemník, podnájemník, či jiná třetí osoba, které poskytl svoji jednotku k užívání, bez výhrady dodržoval ustanovení v Čl. XVIII stanov, neučiní-li tak bude k odpovědnosti volán vlastník.

(10) Společné části Domu a Pozemku se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků.

(11) Umisťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách je možné jen na základě souhlasu výboru Společenství.

(12) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v Domě a na Pozemku pořádek a čistotu.

(13) Není dovoleno větrat z jednotky do vnitřních prostor Domu. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.

(14) Vlastník je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu, hlodavců apod. v jeho jednotce a jeho rozšiřování v domě. Při zjištění výskytu hmyzu, hlodavců apod. je povinen tuto skutečnost hlásit výboru Společenství.

(15) Ve společných prostorách Domu a Pozemku je zákaz kouření, výjimku tvoří společné prostory k výlučnému užívání (balkóny, terasy, předzahrádky).

(16) Všechny osoby pobývající v Domě a na Pozemku jsou povinni dodržovat Požární řád, zejména:

- a) zákaz manipulace s otevřeným ohněm ve společných prostorách,
- b) v případě zjištění požáru neprodleně varovat ostatní osoby voláním „HOŘÍ“ a neprodleně přivolat hasiče,
- c) pokud je to v silách osoby, která zjistila výskyt požáru, zahájit hašení.

(17) Vlastníci, nájemníci, podnájemníci a osoby s nimi společně žijící jsou povinni

- a) důsledně zavírat vchodové dveře do Domu,
- b) umožnit vstup do Domu pouze vlastním návštěvám,
- c) po použití garážových vrat při vjezdu či výjezdu z podzemních garáží se ujistit, že se vrata řádně zavřela

(18) V době od 22.00 hod do 6.00 hod je v Domě a na Pozemku dodržován noční klid.

(19) Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce (převážně spojené s rekonstrukcí, modernizací či opravou jednotky), je povinen o tomto záměru informovat písemně výbor Společenství a dát ve známost ostatním obyvatelům Domu (vyvěšením na nástěnce). Informace musí obsahovat předpokládanou dobu prací a dále telefonní kontakt na vlastníka jednotky, ve které se práce budou provádět. Hlučné práce mohou být prováděny pouze v době od 8.00 do 19.00 a to na nezbytně dlouhou dobu.

(20) Vlastník jednotky, který nadměrně znečistí (převážně spojené s malováním, rekonstrukcí, modernizací či opravou jednotky) či jinak poškodí společné prostory je povinen dát tyto prostory do původního stavu na své náklady. Neučiní-li tak a bude Společenství nuceno toto hradit na náklady Společenství, bude Společenství tyto náklady po tomto vlastníkovi vymáhat.

(21) Vlastník je povinen předem oznámit výboru Společenství, že žádá o povolení stavební úpravy, a to jak v případě, kdy jde o stavbu kolaudovanou, tak i v případě, kdy stavba podléhá ohlášení stavebního odboru Úřadu Městské části, vždy, pokud se mění vzhled Domu a vnitřní upořádání. Pro stavbu venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén a jejich svodů je potřeba předchozí souhlas výboru Společenství.

(22) Vlastník je povinen předem oznámit výboru Společenství a žádat o svolení Společenství, pokud chce provádět úpravy a změny na společných částech Domu a Pozemku, zejména pokud se jedná o zásah do rozvodu tepla, teplé užitkové vody, studené pitné vody, kanalizace, elektřiny a vzduchotechniky. Pokud se jedná o úpravy a změny menšího rozsahu postačí souhlas výboru Společenství. Menšími úpravami a změnami se rozumí především změny společných částí Domu a Pozemku přímo spojených s jednotkou vlastníka, který o tyto úpravy či změny žádá (např. instalace markýzy na obvodovou zeď Domu, nebo předokenních žaluzií). Náklady spojené s těmito úpravami či změnami nese vlastník, který o tyto úpravy či změny žádá. Tyto úpravy a změny nesmí být v rozporu s těmito stanovami zejména pak s Čl. XVIII odst. (2).

(23) Manipulace s hlavními uzávěry vody, domovními rozvody a rozvodnými skříněmi je povolena pouze pověřeným osobám, toto neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil nebo zmírnil škody na majetku či zdraví.

(24) Hlavní přístupové cesty k Domu je určena pouze k pěšímu provozu, krátkodobé stání vozidel je povoleno pouze v případě vykládky nebo nakládky materiálu (stěhování apod.).

(25) Vlastníci garážových stání mají povinnost dodržovat pravidla dle toho odstavce:

- a) garážové stání je určeno pouze pro parkování jednoho automobilu, parkování dalšího vozidla (skútr apod.) je povoleno pouze za podmínek, že tyto vozidla stojí na ploše jednoho garážového stání příslušného vlastníka,
- b) do garáží je zakázán vjezd a parkování motorovým vozidlům s pohonem na LPG a CNG,
- c) v prostorách garáží (včetně jednotlivých garážových stání) je zakázáno cokoliv skladovat, zejména pak hořlavé či jinak nebezpečné látky,
- d) vlastník je povinen na své náklady odstranit případné znečištění od úniků provozních kapalin (pohonné hmoty, oleje), které způsobil únik z vozidla zaparkovaného na jeho garážovém stání,

- e) v prostorách garáží je zakázáno provádět opravy vozidel,
- f) vlastník má povinnost spolupracovat při úklidu garáží, zejména pak vyparkováním vozidla z garáže v době úklidu.

ČÁST SEDMÁ

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

Čl. XIX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

- (1) Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu Domu a Pozemku,
 - b) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
 - c) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.
- (2) Výdaje Společenství jsou náklady na správu Domu a Pozemku.

Čl. XX

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

- (1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu Domu a Pozemku ve výši, lhůtě a způsobem určené shromážděním.
- (2) Vlastníci přispívají na náklady spojené se správou Domu a Pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech, není-li výslovně stanoveno nebo Společenstvím sjednáno jinak.
- (3) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou náklady na:
 - a) odměňování člena výboru,
 - b) správní činnost,
 - c) odměňování osoby zajišťující některé činnosti správy Domu a Pozemku (smluvní správce)
- (4) Příspěvek vlastníka na dlouhodobou zálohu na opravy a údržbu (fond oprav) se stanovuje dle celkové podlahové plochy jednotky vlastníka uvedené v prohlášení vlastníka, násobený koeficientem schváleným shromážděním.

(5) Spoluvlastníci jednotky 677/100 (nebytový prostor – garáž), která se nachází v 1. PP Domu, jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou této jednotky podle velikostí svých spoluvlastnických podílů na této jednotce.

(6) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost příspěvky na správu Domu a Pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. Společenství vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou Domu a Pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XXI

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 a odvoz komunálního odpadu.

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě a způsobu placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění.

(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, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
- b) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu (základní složka 30 dle podílů, spotřební složka 70 dle náměrů),
- c) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu (základní složka 40 % dle podílů, spotřební složka 60 % dle náměrů korekce na max. odchylku od průměru 30 %)
- d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle velikosti spoluvlastnických podílů na Domě a Pozemku.

(6) Vyúčtování záloh na služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provádí nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování, v souladu s Čl. IX odst. (1)e) těchto stanov.

Čl. XXII

Hospodaření Společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na správu Domu a Pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy na úhradu služeb a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude Společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v zákoně a těchto stanovách.

(3) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.

ČÁST OSMÁ

ZÁVEREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak a nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu, zasílá Společenství písemnosti určené členům Společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů nebo elektronicky na e-mailovou adresu uvedenou v seznamu členů, tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Je-li adresa uvedená v seznamu členů totožná s adresou Domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen Společenství v tomto Domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky přímo; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.

(2) Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě musí být členem společenství uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem Společenství uplatněna písemně s vlastnoručním podpisem; člen Společenství je pak povinen Společenství hradit zvýšené náklady na poštovné. Ustanovení tohoto odstavce nevylučují možnost Společenství vybraný typ písemností členům Společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

(3) Tyto stanovy byly schváleny dne....., mění a plně nahrazují dosavadní stanovy Společenství.

V Praze dne