

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Nad Obcí I 1416

IČ: 26714329

Článek I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- (2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- (3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- (5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.
- (6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.
- (7) Společenství vzniklo způsobem dle § 9 zákona o vlastnictví bytů **ke dni 5. 1. 2001**.

Článek II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Nad Obcí I 1416**
- (2) Sídlo společenství: **Praha 4 - Krč, Nad Obcí I 1416/25, PSČ 14000**

Článek III

Členství ve společenství

- (1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo.
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- (3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
- (5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

744

- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV **Seznam členů společenství,** **oznamovací povinnost členů a právo na informace**

- (1) Výbor zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, již se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; měli byt společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů
- a) označení jednotky,
 - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,
 - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- (3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.
- (4) Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.
- (5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit výboru nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- (6) Vlastník jednotky je povinen oznámit výboru vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.
- (7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo kteréhokoli nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek V **Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování**

- (1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- (2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,

- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
 - g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl, nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
 - h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
 - i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
 - j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
 - l) obdržet zápis ze shromáždění,
 - m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.
- (3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotky (a to i v případě, že se v jednotce nezdržuje) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
 - g) umožnit po předchozím vyzvání členem výboru přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 14 dnů přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
 - h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,

mu

- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
 - j) předložit včas výboru stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
 - m) v případě nepřítomnosti delší než 2 měsíce sdělit výboru kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu,
 - n) dodržovat domovní řád schválený shromážděním,
 - o) další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.
- (4) Výbor zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.
- (5) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkově jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

Článek VI

Orgány společenství - společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění
 - b) výbor společenství vlastníků
- (2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 4 roky ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.
- (3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.
- (4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- (5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě (pokud stanovy kooptaci neumožňují, uplatní se ustanovení NOZ o jmenování opatrovníka právnické osoby soudem). Pokud však počet členů voleného orgánu klesne pod polovinu, jsou zbývající členové povinni svolat do 30 dnů shromáždění k volbě nového voleného orgánu. Do doby konání shromáždění vykonávají zbývající členové funkci voleného orgánu společenství.
- (6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7.

Jen

- (7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění.
- (8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen výboru. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.
- (9) Člen voleného orgánu - fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (10) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.
- (11) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.
- (12) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Výbor zajistí rozesílání zápisu z jednání na emailové adresy všech vlastníků. Výbor může zápis umístit na viditelné místo na vývěsce v domě.

Článek VII **Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.
- (2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
- (3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu (více než 50%) všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny (více než 50%) hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- (4) Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společenství vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v programu shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společenství vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávru nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.
- (5) Výbor je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen výbor svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

Flu

- (6) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.
- (7) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, nejméně 30 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. Pozvánka může být také odeslána na elektronickou adresu vlastníka jednotky.
- (8) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.
- (9) Jednání orgánů společenství není přístupné veřejnosti. Jednání shromáždění se může účastnit na žádost výboru zástupce správce, případně i jiné osoby, ty však jen se souhlasem shromáždění. Jednání výboru se může po předchozím oznámení účastnit kterýkoli vlastník jednotky.
- (10) Návrhy jednotlivých bodů programu jednání shromáždění mohou podávat všichni členové společenství. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí z něj být zřejmé, k čemu směřuje, musí být určitý a musí být doručen výboru. Návrhy, které tyto podmínky nesplňují, výbor odmítne a informuje o tom navrhovatele, návrhy doručené až po rozeslání pozvánek ke konání schůze shromáždění mohou být zařazeny až na program jednání příští schůze shromáždění. Výbor je povinen řádný návrh kteréhokoli člena společenství zařadit na nejbližší program jednání příští schůze shromáždění. Shromáždění může hlasovat i o návrhu, který nebyl uveden v pozvánce, o přípustnosti takového návrhu se však hlasuje až po projednání všech bodů programu uvedených v pozvánce a pro projednání takového návrhu musí hlasovat většina přítomných vlastníků.
- (11) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
- a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky,
 - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 12 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
 - f) schvalování rozpočtu společenství,
 - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
 - j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - l) změně podlahové plochy bytu,
 - m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - n) změně podílu na společných částech,
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,

741

- p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
- q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.
- (12) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu:
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
- c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
- (13) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- (1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,
- c) souhlasu s uzavíráním, prodlužováním či změnou smluv o nájmu společných částí domu
- d) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 12 písm. d),
- e) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- f) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (2) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- (3) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.
- (4) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 3 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění - per rollam

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, má výbor povinnost navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).
- (2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat
- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
- b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkově jednotky,

744

- c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.
- (3) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, nejedná-li se o rozhodování záležitostí dle článku VIII. Pokud by se měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.
- (4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované výboru, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
- (5) Výbor oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X Výbor

- (1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- (2) Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání.
- (4) **Prvními členy výboru jsou:**
- Lubomír Ondrášek, r. č. 350417/406, bytem: Nad obcí I 1416/25, Krč, 140 00 Praha 4
 - David Ruml, r. č. 770831/0148, bytem: Nad obcí I 1416/25, Krč, 140 00 Praha 4
 - Mgr. Jiří Nedvěd, r. č. 311025/092, bytem: Nad obcí I 1416/25, Krč, 140 00 Praha 4
- (5) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru (v pořadí, které určí svým usnesením výbor při volbě předsedy a místopředsedy, pokud je zvoleno více členů výboru). Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.
- (6) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.
- (7) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
- (8) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedy.
- (9) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.
- (10) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

Jan

- (11) Členům výboru přísluší odměna za výkon funkce a dále náhrada doložených nákladů vzniklých při jejím výkonu. Výši odměny schvaluje shromáždění.
- (12) Výbor společenství zejména:
- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
 - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
 - d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
 - e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
 - f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
 - g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
 - h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
 - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
 - l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
 - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
 - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
 - o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
 - p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.
- (13) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek XI

Správa domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.
- (2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:
- a) zajišťování provozu domu a pozemku,

Reu

- b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
 - c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění prohlídky a čištění komínů,
 - d) pojištění domu,
 - e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
 - f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - i) vedení seznamu členů společenství,
 - j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- (3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.
- (4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
- (5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

Článek XII

Hospodaření společenství

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- (3) V ročním rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhích nákladů pro budoucí období.
- (4) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“. Rozpočet se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.
- (5) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.

B. Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- (1) Vlastníci jednotek - členové společenství - jsou povinni:

744

- a) přispívat na náklady spojené se správou, opravou a údržbou domu a pozemku - příspěvek na správu (zejména údržba a opravy domu a pozemku a jeho zařízení, odměna správci, účetnictví, atp.)
 - b) Platit za služby spojené s užíváním jednotky (zejména vodné a stočné, plyn, osvětlení společných částí domu, odvoz odpadu atp.), popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, v částkách a termínech stanovených k tomu výborem a na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak
 - c) Hradit příspěvek - vytvářet dlouhodobou zálohu na správu, opravy a údržbu (DZSOÚ).
- (2) Příspěvek na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené s užíváním bytu platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do 25. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také příspěvek na DZSOÚ (fond oprav).
- (3) Službami a náklady na správu a provoz bytového domu jsou zejména tyto náklady:
- a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemku příslušejícímu k domu,
 - b) náklady na pojištění domu,
 - c) náklady na odměny správce,
 - d) náklady na spotřebu energií ve společných částech a prostorách domu (elektřina, ap.),
 - e) náklady na odvoz komunálního odpadu,
 - f) náklady na spotřebu vody a stočné
 - g) náklady na úklid domu,
 - h) náklady na úpravy pozemku přiléhajícího k domu,
 - i) ostatní náklady, vztahující se přímo k domu, popřípadě k přilehlému pozemku,
 - j) náklady na revize stanovené obecně závaznými předpisy,
 - k) náklady na odměny účetní
- (4) Náklady na služby a správu a provoz bytového domu se rozúčtují následovně:
- a) Na úhradě nákladů uvedených v odst. (3) písm. a), b), c), i), j), k) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
 - b) Na úhradě nákladů uvedených v odst. (3) písm. d), e), g), h) každá jednotka podle počtu osob trvale hlášených v jednotce.
 - c) Náklady uvedené v odst. (3) písm. f) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech.
- (5) O výši příspěvku do fondu oprav rozhoduje shromáždění. Příspěvek do fondu oprav může být spojen se záměrem konkrétní opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny domu popř. pozemku. Fond oprav se vede na samostatném analytickém účtu a nevyúčtovává se, ale převádí se do následujícího roku.
- (6) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.
- (7) Ti členové společenství, kteří jsou výlučně oprávněni užívat kouřovody a spalínové cesty zajišťující odvod zplodin plynových spotřebičů umístěných v jimi vlastněných jednotkách, jsou povinni hradit služby spojené s jejich údržbou a revizemi. Náklady na tyto služby budou rozúčtovány jen těmto členům. Výbor je oprávněn rozhodnout o tom, aby o tuto výši těchto nákladů byly navýšeny jejich zálohové platby.
- (8) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu.
- (9) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně, že takové dluhy nejsou, a zajistí, aby nabyvatel tuto skutečnost písemně akceptoval, a toto doloží výboru. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce společenství.
- (10) Vyúčtování záloh na správu domu a pozemků a záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po skončení účtovacího období a to v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 31. 7. příslušného kalendářního roku. Správnost vyúčtování může vlastník namítat jen do 21 dnů od jeho doručení, pak toto právo zanikne.
- (11) Dlouhodobé připojení k rozvodům vody a elektřiny v domě před bytovými měřiči (garáže apod.) je možné pouze se souhlasem výboru a po instalaci individuálního měřicího zařízení. Naměřená

744

spotřeba se odečítá od rozpočítávaného paušálu a je hrazena odběratelem. Vyúčtování provádí výbor jednou ročně.

C. Majetek a hospodaření společenství

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek 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 ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- (3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.
- (4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením a příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je vlastník upozorněn první upomínkou, která je zasílána e-mailovou poštou. V případě, že vlastník neuhradí své závazky ani po prvním upozornění, je zasílána upomínka doporučenou poštou. Vlastník je v tomto případě povinen uhradit společenství náhradu nákladů spojených s vymáháním takového nedoplatku. Dále pak náklady za předžalobní výzvu k úhradě odeslanou právním zástupcem společenství.

Článek XIII

Pravidla pro správu domu - pravidla pro užívání společných částí domu

- (1) Provozní doba pro nebytové prostory (kanceláře, příp. obchod nepotravinovým zbožím) je stanovena v pracovní dny (pondělí - pátek) od 7,00 do 20,00 hodin, o víkendu (sobota - neděle) od 9,00 do 20,00 hodin.
- (2) Noční klid je stanoven obecně od 22.00 hodiny do 6.00 hodiny ránní. Výjimka platí pro den 31. prosince a dny schválené předem shromážděním a oznámené nejméně 14 dnů předem na viditelném místě na vývěsce v domě. Noční klid pro stavební a jiné řemeslné práce, které by svou hlučností rušily ostatní majitele domu je pro dny v týdnu stanoven od 20,00 hodiny do 7,00 hodiny ránní, o sobotách, nedělích a svátcích, je to od 20,00 hodiny do 9,00 hodiny ránní. Před zahájením stavebních úprav v bytě mají vlastníci vždy povinnost upozornit ostatní vlastníky alespoň 1 den předem, že dojde ke zvýšení hlučnosti a prašnosti v domě, po jakou dobu toto potrvá, v kterých denních hodinách se budou stavební úpravy provádět a obeznámit je s rozsahem zamýšlených stavebních úprav, a to formou vyvěšení oznámení na nástěnku u dveří vchodu.
- (3) Vlastníci, kteří mají v úmyslu provádět stavební a jiné úpravy svých bytů, jejichž rozsah zasahuje do společných částí, instalací či konstrukcí objektu, popř. do staticky nosných konstrukcí objektu předloží výboru dokumentaci k zamýšleným změnám k posouzení včetně komentáře ostatním vlastníkům, a to před podáním žádosti o stavební povolení nebo ohlášením úprav na příslušný stavební úřad a před započetením těchto úprav.
- (4) Vlastníci nesmí umisťovat do viditelných částí společných prostor určených k výhradnímu užívání žádné reklamní, jiné obchodní nebo politické symboly.
- (5) Vlastníci nesmí na chodbách či společných prostorách domu skladovat ani odkládat odpadky nebo jiné předměty. V případě stavebních úprav ani jiné materiály a suť na dobu delší než je při úpravách nezbytně nutné při jejich současném vyklizení a odstraňování. Technická, zvláště pak elektrická zařízení v objektu jsou vlastníci povinni udržovat v takovém stavu, aby při jejich poruše byla minimalizována možnost požáru a havárie, který by ohrozil sousední jednotky.
- (6) Vlastníci nesmí ve svých jednotkách, ani jejich okolí chovat zvířata, která by okolí znečišťovala. Výjimkou jsou domácí zvířata (např. psi a kočky, apod.). Chovatelé těchto domácích zvířat jsou povinni případné exkrementy svých domácích zvířat ze společných prostor uklidit. Volné pobíhání psů ve společných prostorách objektu je zakázáno.
- (7) Byty ani jejich přilehlé prostory nesmějí být využívány k obchodním účelům - prodeji zboží a předmětů.

711

- (8) Vlastníci provádějí separaci odpadu v domácnostech a odkládají takto separovaný odpad do určených kontejnerů (papír, plasty, sklo) a směsný komunální odpad do nádob na odpady (popelnice) umístěných na určeném místě. Předměty větších rozměrů určené k likvidaci či nebezpečné odpady (zbytky barev, léků, a jiných látek) budou vlastníci likvidovat v k tomu určených zařízeních, sběrných dvorech, atp.
- (9) Za děti hrající si ve společných prostorách a v prostorách dvoru či ostatních prostorách patřících k domu - zodpovídají jejich zákonní zástupci.
- (10) Vlastníci jednotek ani ostatní uživatelé jednotek nesmí rušit jiné uživatele, zejména hlukem, zápachem, exhalacemi nad míru danou obecnými předpisy a přiměřené konvencím společenského soužití uživatelů domu.
- (11) Veškeré závady a poruchy na společných částech domu a jiné závady oznamují obyvatelé domu správci, popř. správní firmě, která zajišťuje jeho provoz.
- (12) Vlastníci, jakož i všechny osoby, které jsou oprávněny byt užívat, jsou povinni dodržovat obecné předpisy o požární ochraně dané příslušným zákonem a souvisejícími předpisy.
- (13) Rozdělávání otevřených ohňů je možné jenom na místě k tomu určeném.
- (14) Vlastníci jsou povinni učinit oznámení správci objektu po zjištění jakékoli závady nebo poškození vybavení objektu. Dále se zavazují ke své činnosti tak, aby z jejich strany nedocházelo ke škodám na majetku spolumajitelů objektu.
- (15) V domě, zejména jeho společných částech, je zakázáno:
 - a) kouření v společných prostorách domu i sklepích,
 - b) zasahovat do provozu technických zařízení a jejich regulačních prvků a přívodů energií někým jiným, než pracovníky, kteří k tomu mají oprávnění;
 - c) provádět různé úpravy interiérů objektu, při kterých se zasahuje do společných instalací, bez konzultace se správcem objektu (z důvodu zabránění poškození spol. instalací a konstrukcí objektu);
 - d) odhazovat do popelnic ekologicky závadné a nebezpečné látky a předměty a jiné zjevně nebezpečné či snadno vznětlivé - hořlavé odpady jako např. ředidla, jedy, zářivkové trubice a výbojky, léky;
 - e) skladovat hořlavé látky a samo vznětlivé látky, což se týká i sklepních prostor;
 - f) ukládání jízdních kol a motocyklů do vstupních prostor domu nebo jejich přivazování resp. parkování ke konstrukcím vstupních dveří, prvkům fasády, schodiště, zábradlí, atd.;
 - g) instalace trezorových skříní a jiných těžkých zařizovacích předmětů a vybavení (důvod možné poškození statiky konstrukcí objektu);

Článek XIV Doručování

- (1) Orgány společenství komunikující se svými členy v zásadě písemně.
- (2) Výbor ve spolupráci se správcem objektu spravují kontaktní údaje jednotlivých vlastníků. Vlastníci sdělením svým kontaktních údajů, zejména čísla mobilního telefonu, emailové adresy aj. vyslovují souhlas s používáním těchto údajů pro účely společenství vlastníků.
- (3) Písemnosti zasílají orgány společenství na adresu člena společenství, která je uvedena u jednotky vlastněné členem v evidenci katastru nemovitostí, pokud tento člen písemně nesdělil společenství vlastníků adresu jinou. V takovém případě bude písemnost zasílána na tuto sdělenou adresu. Povinnost doručit písemnost je splněna, jakmile člen společenství písemnost převezme. Jestliže si člen společenství uloženou písemnost nevyzvedne do 10 dnů, považuje se za doručitou posledním dnem této lhůty.
- (4) Pokud je adresou trvalého pobytu či sídla člena společenství shodná s adresou domu spravovaném společenstvím, může být písemnost vhozena do poštovní schránky člena společenství a orgán společenství o tom pořídí zápis, písemnost se považuje za doručitou 2. den poté. Na žádost člena společenství zasílají orgány společenství písemnosti elektronickou poštou, písemnost se považuje za doručitou 2. den poté, kdy byla odeslána na adresu oznámenou k tomuto účelu členem společenstvím.
- (5) Postup uvedený v odst. 4. nemůže orgán společenství použít, pokud člen společenství písemně sdělí, že s takovým způsobem doručování nesouhlasí.

Plen

- (6) Doručení písemností doporučeným dopisem do vlastních rukou je nutné pouze ve zvláštních případech dle rozhodnutí orgánu společenství.

Článek XV

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- (1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
- (3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
- (4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
- (5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
- (6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek XVI

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XVII

Závěrečná ustanovení

- (1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.
- (2) Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).
- (3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- (4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u výboru.
- (5) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 20.3. 2018.

404