

Návrh nových stanov SVJ pro shromáždění 2022

S T A N O V Y

**Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2136, Jabloňová 11,
Praha 10 - Záběhlice**

OBSAH :

Část první

Základní ustanovení

Článek I – Název a sídlo společenství

Článek II – Společenství vlastníků

Část druhá

Účel činnosti

Článek III – Vymezení správy domu a pozemku

Článek IV – Provozní a technická správa

Článek V – Smlouva se správcem a povinnosti správce

Část třetí

Orgány společenství

Článek VI - Orgány společenství, funkční období a podmínky členství

Článek VII – Shromáždění

Článek VIII – Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

Článek IX - Výbor

Článek X – Kontrolní komise

Část čtvrtá

Členství ve společenství

Článek XI – Vznik členství, seznam členů společenství

Článek XII – Spoluvlastnictví a společné jmění

Článek XIII - Zánik členství

Článek XIV – Práva a povinnosti člena společenství

Část pátá

Pravidla pro užívání společných částí a pro úhradu nákladů a služeb

Článek XV – Pravidla pro užívání společných částí

Článek XVI - Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

Část šestá

Rozpočet a příspěvky na správu a služby

Článek XVII - Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

Článek XVIII - Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše

Článek XIX - Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše

Část sedmá

Závěrečná ustanovení

Článek XX - Zánik společenství

Článek XXI - Doručování

Článek XXII – Společná a závěrečná ustanovení

Část první Základní ustanovení

Článek I Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2136 Jabloňová 11, Praha 10 - Záběhlice
- 2) Sídlo společenství:
Jabloňová 2136/11, 106 00 Praha 10, Záběhlice
- 3) IČO : 26762439
- 4) Zapsané :
v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným MS v Praze, oddíl S, vložka 3526

Článek II Společenství vlastníků

- 1) Společenství vlastníků jednotek domu čp. 2136 Jabloňová 11, Praha 10 - Záběhlice (dále také jako společenství nebo společenství vlastníků) je právnickou osobou vzniklou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 3) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- 4) Společenství vlastníků je právnickou osobou, která vznikla dne 1. 7. 2000, a to na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.
- 5) Společné části domu a předmětný pozemek jsou v podílovém spoluvlastnictví vlastníků jednotek. S převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky přechází spoluvlastnické právo ke společným částem domu a pozemku a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku není samostatně převoditelný.
- 6) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím, příp. spoluvlastnictvím, jednotky.
- 7) V případě převodu vlastnického práva k jednotce tedy je, s ohledem na příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, nezbytné jednotku ve smlouvě identifikovat způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů s tím, že i nadále bude pro vymezení a pro převod jednotek platit ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Náležitosti smlouvy musí současně odpovídat obecné úpravě smluv v občanském zákoníku.

8) Společenství vlastníků vzniklo za účelem správy domu číslo popisné 2136, postaveném na pozemku p.č. 2225/112, katastrální území Záběhllice, obec Praha, na adrese Jabloňová 2136/11, 106 00 Praha 10 (dále jen dům) a pozemku p.č. 2225/112 o výměře 1634 m², katastrální území Záběhllice, obec Praha (dále jen pozemek).

9) Dům i pozemek jsou zapsány na listu vlastnictví č. 3104 pro katastrální území Záběhllice a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

10) Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Při hlasování odpovídá váze hlasu velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

11) 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 společenství nesmí zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.

Část druhá Účel činnosti

Článek III

Vymezení správy domu a pozemku

- 1) Účelem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku, poskytování služeb spojených s užíváním jednotek a společných částí a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu a pozemku.
- 2) 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.
- 3) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Článek IV

Správa domu a pozemku

- 1) Provozní a technickou správou domu a pozemku se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě,
 - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijních oprav,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, systémů

k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,

- e) zajišťování prohlídek a údržby nouzových elektrogenerátorů,
- f) vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu a k pozemku,
- g) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje jednotku stavebně, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

2) Dalšími správními činnostmi jsou zejména :

- a) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,
- b) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- c) vedení nebo zajištění účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
- d) vedení seznamu členů společenství,
- e) vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov nebo z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami,
- f) řešení sporů mezi členy společenství, které se týkají společných částí domu, pokud řešení sporu nenáleží jinému,
- 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 potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
- i) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby,
- j) zřízení účtu u banky,
- k) hospodaření s peněžními prostředky členů společenství svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku a na úhradu nákladů na služby, a to s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného hospodáře a podle pokynů schválených shromážděním,
- l) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného hospodáře a podle pokynů schválených shromážděním.

3) Společenství je oprávněno činit právní jednání, především uzavírat smlouvy ve věcech správy domu a pozemku, a to zejména při :

- a) zajištění pojištění domu,
- b) plnění poskytovaných s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen služby), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých jednotek),
- c) dodávky elektrické energie a vody, případě plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
- d) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
- e) příjem televizního a rozhlasového signálu,
- f) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
- g) nájmu společných částí domu a pozemku včetně vybírání nájemného a úhrad za služby (pokud jsou poskytovány), vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství,

h) zastupování členů společenství ve vztazích k fyzickým a právnickým osobám, orgánům státní správy, samosprávy ve věcech týkajících se domu a pozemku.

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

Článek V

Smlouva se správcem a povinnosti správce

1) Činnosti uvedené v odstavci 1 až 4 článku IV těchto stanov může společenství provádět v plném rozsahu či z části přímo nebo prostřednictvím osoby správce, s níž uzavírá na výkon těchto činností smlouvu. Správcem 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 finančními příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- d) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce 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 nebo pověřenému vlastníku všechny písemné materiály a správu domu a pozemku a o své činnosti,
- g) další náležitosti stanovené shromážděním.

3) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

4) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky učiněným v písemné formě.

Část třetí

Orgány společenství

Článek VI

Orgány společenství, funkční období a podmínky členství

1) Orgány společenství jsou :

- a) shromáždění,
- b) výbor,
- c) kontrolní komise.

2) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění.

3) Výbor a kontrolní komise jsou volené orgány, jejichž členy volí a odvolává shromáždění.

- 4) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci provedeno tajné hlasování. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 5) Členem voleného orgánu může být člen i nečlen společenství, který je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Bude-li členem voleného orgánu zvolena právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve voleném orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
- 6) Funkční období členů volených orgánů činí 7 let a počíná dnem jejich zvolení. Je-li během funkčního období voleného orgánu zvolen nebo kooptován nový člen, pak funkční období tohoto člena končí stejným dnem jako funkční období celého voleného orgánu, tzn., že funkční období všech členů volených orgánů končí stejným dnem.
- 7) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 8) Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho voleného orgánu. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem jiného voleného orgánu společenství.
- 9) Členům **volených orgánů** může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění s tím, že odměna bude vyplácena měsíčně. Odměna je splatná vždy nejpozději do 25. dne příslušného kalendářního měsíce.
- 10) Přítomnost notáře a povinnost pořízení notářského zápisu se při změnách stanov společenství nevyžaduje.
- 11) Členové výboru a členové kontrolní komise mohou být voleni opětovně.
- 12) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru a kontrolní komise, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení **jeho** funkce. Pro volbu osoby náhradníka platí ustanovení bodu 5., 6. a 7. tohoto článku.
- 13) Pokud nejsou zvoleni náhradníci, mohou členové voleného vícečlenného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat (povolat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění, na kterém musí proběhnout příslušná volba.
- 14) Člen výboru a člen kontrolní komise může během funkčního období ze své funkce odstoupit (rezignovat). Odstoupení oznamuje člen písemným prohlášením tomu orgánu společenství, jehož je členem. Funkce zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne dojití **odstoupení** příslušnému orgánu.
- 15) V případě, že je člen výboru nebo kontrolní komise stíhán pro trestný čin (vazebně či na svobodě) a ze své funkce dobrovolně neodstoupí, zaniká jeho členství v příslušném orgánu společenství dnem zahájení trestního stíhání.
- 16) Členství ve voleném orgánu zaniká :
- uplynutím funkčního období,
 - odvoláním z funkce,
 - odstoupením z funkce,
 - ztrátou způsobilosti být členem voleného orgánu,
 - případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

Článek VII Shromáždění

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

2) Do působnosti shromáždění patří :

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- d) stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku,
- e) schválení druhu služeb a způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 - o opravě, úpravě či rekonstrukci společných částí, převyšují-li náklady částku ve výši 500.000,- Kč bez DPH za rok, a to s výjimkou případu, kdy věc nesnese odkladu a kdy je oprávněn rozhodnout výbor
 - o změně výše příspěvků na správu domu a pozemku
 - o nájmu v případech nájmu společných částí domu a pozemku a o zmocnění výboru jako správce společné věci k uzavírání nájemních smluv
 - o pravidlech pro užívání společných částí domu
 - o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství
 - o příjmech plynoucích z nakládání se společnými částmi, příp. z jejich zatížení
- g) udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 100 000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě, v případě souboru movitých věcí je-li cena souboru vyšší než 100 000,- Kč bez DPH nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (osoba správce) a rozhodnutí o změně této osoby,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

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

4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství, kteří v domě nebydlí, na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo člena k pozemku a domu. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů se pozvánka zašle společnému zástupci, pokud v domě nebydlí. Pro ostatní členy (společné

zástupce) bydlící v domě se pozvánka vyvěsí na domovní vývěsce umístěné v domě, členem výboru jim bude vhozena do poštovní schránky a současně bude také umístěna na webových stránkách společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před konáním shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky na jeho žádost včas se s nimi seznámit. Podklady pro zasedání shromáždění připravuje výbor.

5) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad (program) shromáždění v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků. Pokud nejsou přítomni všichni členové, příp. není získán souhlas všech členů jiným způsobem, není možné o změně programu hlasovat.

6) Zasedání shromáždění zahajuje a předsedá mu předseda výboru nebo místopředseda výboru, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu mandátové komise a zapisovatele. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení.

7) Mandátová komise sděluje předsedajícímu počet přítomných členů a počet plných mocí a zjišťuje, zda je shromáždění schopné usnášení. Toto sdělení učiní komise vždy na začátku zasedání shromáždění a před každým hlasováním. Komise provádí sčítání hlasů při hlasování a ručí za správnost výsledků.

8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nestanoví jinak.

9) Není-li shromáždění na svém řádném zasedání schopno usnášet se, může výbor nebo ten, kdo toto shromáždění svolal, svolat náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění musí mít stejný program jako původně svolané shromáždění a musí být svoláno samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do dvou měsíců ode dne, na který bylo shromáždění předtím svoláno. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů společenství (vlastníků jednotek), kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.

10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.

11) 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 vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, půjde-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 vlastníků již dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

12) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů ode dne jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat :

- a) datum a místo konání shromáždění,

- b) kdo shromáždění svolal a kdo mu předsedal,
- c) průběh jednání,
- d) přijatá usnesení,
- e) výsledky hlasování,
- f) výsledky voleb, pokud byly volby prováděny,
- g) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- h) kdy byl zápis vyhotoven.

13) Přílohou zápisu tvoří podklady, které byly přiloženy k projednávaným bodům. Další přílohu zápisu tvoří seznam zúčastněných členů a jejich podpisy.

14) Zápis podepisuje předsedající. Zápisy včetně písemných podkladů musí být uschovány u výboru.

15) Ustanovení bodu 12, 13 a 14 se použije i pro náhradní shromáždění.

Článek VIII

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (per rollam)

1) Výbor nebo osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, a to ve všech případech. Rozhodnutí, zda bude svoláno zasedání shromáždění či zda bude rozhodováno formou per rollam, je na výboru, příp. na osobě oprávněné shromáždění svolat.

2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dnů a počíná běžet od třetího pracovního dne ode dne odeslání návrhu (byl-li návrh odeslán na adresu v jiném státu, pak od patnáctého pracovního dne ode dne odeslání návrhu). Pokud člen nedodrží stanovenou lhůtu, k jeho hlasu se nepřihlíží.

3) Návrh bude zaslán všem členům společenství na jimi sdělenou doručovací adresu, příp. na jimi sdělenou emailovou adresu; nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo člena k domu a pozemku. Návrh se současně vyvěsí na domovní vývěsce umístěné v domě a bude současně umístěn také na webových stránkách společenství.

4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Podpis nemusí být úředně ověřen.

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

6) Rozhodnutí se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

7) Výsledky hlasování, příp. obsah přijatého usnesení, bude členům oznámen formou vyvěšení na domovní vývěsce umístěné v domě a na webových stránkách společenství. Členům, kteří v domě nebydlí (příp. jejich společnému zástupci), bude výsledek oznámen

písemnou formou, a to dopisem zaslaným na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo člena k domu a pozemku.

8) Podepsaný a vyplněný návrh může vlastník jednotky (příp. společný zástupce) vhodit do hlasovacího boxu umístěného v recepci domu nebo zaslat podepsaný a vyplněný návrh poštou na adresu sídla společenství Jabloňová 2136/11, 106 00 Praha 10.

Článek IX Výbor

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

2) Výbor má tři členy a každý člen výboru má jeden hlas. Výbor volí ze svých členů předsedu a místopředsedu a z této funkce je také odvolává.

3) Za výbor jedná navenek předseda výboru. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. K podpisu uvede podepisující člen také údaj o své funkci.

4) Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svoji činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Schůzi výboru svolává jeho předseda nebo místopředseda v přiměřené lhůtě před jejím konáním, a to písemně, e-mailem nebo telefonicky.

5) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

6) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

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.

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

9) Výbor zejména:

a) jedná ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,

b) svolává shromáždění, připravuje podklady po jeho jednání, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, 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,

- c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek; **nájemní smlouvy na užívání společných částí uzavírá v případě, že byl k tomu pověřen shromážděním,**
- d) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby a sděluje jejich výši jednotlivým členům společenství,
- e) rozhoduje o obsahu smlouvy uzavírané s osobou správce a rozhoduje o schválení změny takové smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- f) poskytuje členům společenství pro informaci návrhy důležitých materiálů, např. návrh změny stanov, návrh na výběrové řízení, zpráva o hospodaření atd., které budou projednávány na příslušném shromáždění, avšak pouze na osobní nebo písemnou žádost člena,
- g) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- h) odpovídá za vedení písemností, za vedení evidence členů, za vedení zápisů ze shromáždění,
- i) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- j) zajišťuje **vyúčtování záloh za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,**
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- l) činí právní jednání jménem společenství navenek, uzavírá smlouvy a rozhoduje o výběru dodavatele prací, které budou prováděny na společných částech domu a pozemku,
- m) rozhoduje o opravě, úpravě či rekonstrukci společných částí, **nepřevyšují-li náklady částku ve výši 500.000,- Kč bez DPH za rok,** tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
- n) uzavírá pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce pro ty činnosti, které budou pro společenství vykonávat zaměstnanci společenství; takto sjednané smlouvy musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství, pokud bude takové jednání zaměstnanec činit a současně nesmí výše sjednané odměny přesáhnout 200 000,- Kč **hrubého** ročně v každé jednotlivé smlouvě, a to i v případě uzavření více smluv s jednou osobou během kalendářního roku,
- o) činí opatření k zajištění úhrady dluhů členů společenství na příspěvcích na výdaje spojené se správou domu a pozemku a záloh za služby,
- p) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- q) rozhoduje o započtení splatných pohledávek člena a společenství a člena o tomto **písemně informuje,**
- r) uzavírá smlouvy o poskytování právních služeb,
- s) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí potřebná právní nebo jiná opatření,
- t) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- u) má právo vyzvat členy společenství, aby do doby než ten člen společenství, který dluží zálohy za služby spojené s užíváním jednotky, své dluhy uhradí, složili na účet

společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.

10) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat

8 a) datum a místo konání

9 b) přijatá usnesení,

10 c) výsledky hlasování členů výboru,

d) jména přítomných členů výboru a jejich podpisy,

e) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

11) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru zproští tehdy, jestliže nesouhlasí s rozhodnutím výboru, z jeho plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Článek X

Kontrolní komise

1) Kontrolním orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti členů společenství na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do účetních i všech jiných dokladů společenství a vyžadovat si u výboru jakékoliv informace o hospodaření společenství včetně roční závěrky.

2) Kontrolní komise odpovídá za výkon své činnosti shromáždění a o své činnosti podává shromáždění zprávu. Na ostatních orgánech společenství je nezávislá.

3) Na zjištěné nedostatky kontrolní komise upozorňuje výbor a o výsledku provedených kontrol a zjištěných nedostatcích předkládá výboru písemné zprávy a vyžaduje zjednání nápravy. Pokud upozornění výboru nevedlo k odstranění nedostatků, upozorní na nedostatky shromáždění.

4) Kontrolní komise má tři členy a každý z nich má při rozhodování jeden hlas. **Kontrolní komise** ze svých členů volí předsedu a také ho z této funkce odvolává.

5) Kontrolní komise se schází podle potřeby, nejméně jednou za tři měsíce. Schůzi svolává předseda v přiměřené lhůtě před jejím konáním, a to písemně, e-mailem nebo telefonicky.

6) Člen kontrolní komise je oprávněn se účastnit jednání výboru.

7) Z jednání kontrolní komise se pořizuje zápis. Pro zápis z jednání kontrolní komise se přiměřeně použijí ta ustanovení, která se týkají zápisu z jednání výboru.

Část čtvrtá

Členství ve společenství

Článek XI

Vznik členství, seznam členů společenství

1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, tzn., že člen společenství je současně vlastníkem jednotky a naopak.

2) Podíly na společných částech domu a pozemku jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy bytu (jednotky) k celkové podlahové ploše všech bytů (jednotek) v domě.

- 3) Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
- 4) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
- 5) Členové společenství jsou evidováni v seznamu členů společenství. Tento seznam členů společenství je veden výborem a je aktualizován vždy poté, kdy nový člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V této evidenci jsou vedeni i nájemci a počet členů jejich domácností a podnájemci jednotek a počet členů jejich domácností. Do seznamu členů společenství se zapisuje:
- a) název, IČO a sídlo právnické osoby
 - b) jméno a příjmení, datum narození a trvalé bydliště fyzické osoby
 - c) číslo jednotky, kterou člen vlastní
 - d) doručovací adresa v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu
 - e) společný zástupce v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů, a to jeho jméno a příjmení, datum narození, adresa trvalého pobytu a doručovací adresa, není-li shodná s adresou místa trvalého pobytu
 - f) váha hlasu člena při hlasování na shromáždění
 - g) počet osob bydlících se členem (příp. nájemcem) v jednotce
- 6) Každý člen obdrží na svou žádost a na své náklady od výboru potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- 7) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.
- 8) Údaje zapsané v seznamu členů může společenství vlastníků používat pouze pro své potřeby ve vztahu ke členům společenství. Do seznamu členů nejsou členové společenství oprávněni nahlížet.
- 9) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor nebo správce jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce (příp. podnájemce) v domě.

Článek XII

Spoluvlastnictví a společné jmění (společné členství)

- 1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- 2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zástupcem nemusí být spoluvlastník jednotky. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Podpisy nemusí být úředně ověřeny. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni bezodkladně doručit výboru 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 výboru pravomocné soudní rozhodnutí.
- 3) Spoluvlastníci nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, mají možnost kdykoliv zmocnění zrušit a zmocnit jiného společného zástupce.
- 4) Práva a povinnosti člena společenství vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na

něm práva člena společenství, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

5) Spoluvlastníci a manželé mají jeden hlas s odpovídající vahou hlasu. Tento hlas nelze dělit.

6) Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že při hlasování na shromáždění se i v případě přítomnosti spoluvlastníků či manželů (příp. při hlasování per rollam) k váze jejich hlasu nepřihlíží.

Článek XIII Zánik členství

1) Členství ve společenství vlastníků zaniká :

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.

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

Článek XIV Práva a povinnosti člena společenství

1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, a to zejména :

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
- b) účastnit se zasedání shromáždění, hlasováním se podílet na jeho rozhodování včetně účasti na rozhodování mimo zasedání shromáždění,
- c) volit a být volen do voleného orgánu společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
- e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
- f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství (vyjma seznamu členů společenství), do účetních knih, do účetní závěrky, do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g) pořizovat si výpisy, opisy a kopie z uvedených dokumentů (vyjma seznamu členů společenství) výlučně pro svoji potřebu a v prostorách k tomu určených a za přítomnosti člena výboru; člen společenství není oprávněn odnášet jakékoliv listiny z uvedených prostor; je také povinen uhradit společenství náklady účelně vynaložené, které tím společenství vzniknou; o konkrétní výši nákladů rozhodne výbor,

- h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- i) spravovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř jednotky a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.

2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, a to zejména :

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
- b) nepoškozovat společné části,
- c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, těmito stanovami a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
- d) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu a pozemku, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu nebo pozemku poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
- e) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, příp. další platby stanovené shromážděním, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech,
- f) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování.
- g) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
- h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil on sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně nájemci či podnájemci v jeho jednotce a příslušníci jejich domácností,
- i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce,
- k) oznámit výboru nebo správci bez zbytečného odkladu prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, své jméno a bydliště,
- l) oznamovat výboru bez zbytečného odkladu po nabytí vlastnictví k jednotce počty příslušníků jeho domácnosti a změny v počtu těchto osob, pokud bydlí v jednotce po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, to platí i v případě změny těchto údajů,
- m) oznámení počtu příslušníků členovy domácnosti a změny v osobě člena a počtu příslušníků jeho domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, příp. změny adresy místa trvalého pobytu nebo doručovací adresy (včetně jména a adresy nájemce nebo podnájemce), je člen povinen oznámit výboru nebo správci nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- n) při převodu vlastnického práva k jednotce doložit nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli osoba odpovědná za správu domu, a to vzhledem k tomu, že při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění,

- o) za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce (člen) osobě odpovědné za správu domu,
- p) umožnit výboru, příp. pověřené osobě, po předchozím oznámení zjištění technického stavu společných částí domu, které se nacházejí uvnitř jednotky,
- q) užívat společné části domu pouze k účelu, ke kterému jsou stavebně určeny,
- r) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky, jejíž změna tuto dokumentaci vyžaduje.

3) Člen je povinen předem oznámit výboru stavební úpravu uvnitř své jednotky. Člen je povinen předem oznámit výboru podnikání nebo jinou činnost v jednotce (ať je prováděna samotným členem či nikoli), která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou, a to včetně ubytování typu Airbnb.

4) 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 předem výborem vyzván.

5) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

6) Nahlížet do dokumentů dle bodu 1) písm. f) tohoto článku je člen oprávněn po předchozí domluvě s členy výboru nebo se správcem; při této domluvě současně zjistí, zda jsou dokumenty uloženy u výboru v sídle společenství nebo u správce v jeho sídle.

7) Svá práva člen společenství uplatňuje na zasedání shromáždění, dále vůči výboru nebo vůči kontrolní komisi. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Člen společenství uplatňuje svá členská práva dle těchto stanov, a to zejména pravidelnou účastí na zasedání shromáždění a hlasováním o daných věcech.

8) Na návrh společenství vlastníků 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.

Část pátá

Pravidla pro užívání společných částí a pro úhradu nákladů a služeb

Článek XV

Pravidla pro užívání společných částí

1) Společné části jsou vlastníci povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány. O případné změně užívání společných prostor může rozhodnout výhradně shromáždění.

2) Vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

- 3) Vlastníci jednotek jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými emisemi, zvláště v době nočního klidu.
- 4) Osazování ochranných mříží a podobných konstrukcí na lodžie a balkony lze realizovat pouze se souhlasem shromáždění.
- 5) Vlastník jednotky je povinen udržovat v domě pořádek, klid a čistotu.
- 6) V době od 22.00 do 6.00 hodin jsou vlastníci povinni dodržovat noční klid.
- 7) Vlastník jednotky nese plnou odpovědnost za zvířata, která v jednotce chová. Vlastník je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení práv ostatních vlastníků a byla dodržována čistota v domě. Vlastník je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat po domě, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu. Vlastník je oprávněn chovat pouze taková zvířata, jejichž chov je v jednotce (bytě) obvyklý.
- 8) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, topení, plynu a elektřiny, střechy, půdy atd. jsou uloženy v recepci domu.
- 9) Pro možnost řešení nepředvídatelných havárií a jiných vážných situací v jednotkách, jsou vlastníci povinni při své nepřítomnosti, a to i krátkodobé, sdělit výboru způsob vyrozumění, případně kontakt na osobu, která v případě nouze jednotku zpřístupní, nebo mohou v recepci domu uložit klíče od jednotky. Pokud tak vlastník neučiní, bude ve vážné situaci postupováno podle příslušných předpisů a jednotka bude otevřena na náklady vlastníka s tím, že případné poškození půjde k jeho tíži.
- 10) V celém domě nesmí být ukládány látky hořlavé či jinak nebezpečné a nesmí být používán otevřený oheň.
- 11) Je zakázáno neoprávněně manipulovat s uzávěry studené či teplé vody, užitkové vody, tepla, plynu, s rozvaděči elektrické energie, s vodoměry nebo jinými měřicími přístroji.
- 12) K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných částech musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (např. sklepní kóje), příp. v jednotce vlastníka, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto uzávěrům umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 13) Ve všech společných částech domu je přísně zakázáno kouřit.
- 14) Užívání výtahů je možné výhradně v souladu s návodem k obsluze pro daný typ výtahu instalovaný v domě. Cenu služby za užívání výtahů jsou povinni platit všichni vlastníci, a to i při nepravdělném užívání. Je přísně zakázáno zasahovat do výtahového zařízení bez souhlasu organizace, která smluvně provádí servis a provozování výtahu v domě.
- 15) Nástěnné informační tabule (domovní vývěska) jsou umístěny na viditelném místě v přízemí domu (vedle recepce). Zde se vyvěšují všechny potřebné informace a údaje, které slouží pro informovanost vlastníků včetně informace o důležitých kontaktních telefonních číslech (policie, zdravotní záchranné služby, hasiči, havarijní služby atd.). Průběžnou aktualizaci informací zajišťuje výbor.
- 16) V suterénu domu jsou umístěny dvě kolárny (označeny kolárna), které jsou určeny pro umístění kol a kočárků. Klíče od těchto místností jsou umístěny v recepci domu, kde si je zájemce vyzvedne a také je tam vrátí.
- 17) Všechna výše uvedená pravidla uvedená v tomto článku platí i pro nájemce (příp. podnájemce) a osoby společně bydlící s vlastníkem jednotky (příp. nájemcem či

podnájemcem) včetně návštěv. Za dodržování těchto pravidel však odpovídají vlastníci jednotek. V případě porušení pravidel nebo při nevhodném chování, vyzve výbor vlastníka jednotky k nápravě. V případě, že do sjednaného termínu (dle povahy věci) k nápravě nedojde, bude postupováno dle příslušných obecně závazných právních předpisů, a to včetně řešení soudní cestou.

Článek XVI

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- 1) Příspěvky na správu domu a pozemku (**tzv. fond oprav**), dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby, platí členové společenství měsíčně v určených částkách a termínech, a to na účet společenství, pokud shromáždění nerozhodne o placení na účet správce.
- 2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor, příp. zajistí jejich vyúčtování, jednou za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků vyplývajících z vyúčtování se provede nejpozději do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 3) Nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků na správu domu a pozemku se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
- 4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 5) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

Část šestá

Rozpočet a příspěvky na správu a služby

Článek XVII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

- 1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména :
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku (**fond oprav**) a zálohy na služby,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku a služeb,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,

- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- 2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jedná se zejména o tyto příjmy :
- a) nájemné z pronájmu společných částí,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- 4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do konce roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
- 5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy, rekonstrukci nebo stavební úpravy společných částí domu a pozemku plánované v budoucích letech.
- 6) Příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi (např. nájemné z pronájmu společných částí), příp. z jejich zatížení služebnostmi, bude přesunut a připsán jako příspěvek na správu domu a pozemku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

Článek XVIII

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat měsíčně finanční prostředky na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav).
- 2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměňování členů **volených orgánů**,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na vlastní správní činnost,
 - d) náklady na chod recepce v domě,
- 3) **Případné další, zde neuvedené, avšak vzniklé náklady na správu domu a pozemku se rozúčtují ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.**

Článek XIX

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše

- 1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním jednotek 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 teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahů, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz recepce v domě a odvoz komunálního odpadu.

3) Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

4) Výbor rozhoduje o výši záloh na služby a současně má v průběhu zúčtovacího období právo změnit výši záloh na jednotlivé služby, a to zejména s ohledem na změnu ceny příslušné služby či na změnu v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

5) Nerozhodne-li výbor jinak, určí se výše měsíčních záloh 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.

6) Rozúčtování nákladů na služby, tj. na výtahy, úklid domu, odpad, pojištění a spotřebu el. energie ve společných částech domu, se provede dle velikosti podílu na společných částech.

7) Rozúčtování nákladů na dodávky tepla a teplé vody, dodávky vody a odvádění odpadních vod se provede dle příslušných právních předpisů.

8) Před vlastním vyplacením přeplatku z vyúčtování záloh za služby členu společenství dojde k započtení existujících splatných pohledávek společenství se členem. O tomto zápočtu splatných vzájemných pohledávek bude výbor společenství člena písemně informovat.

Část sedmá Závěrečná ustanovení

Článek XX Zánik společenství

1) Společenství zaniká :

- a) v případě zániku domu,
- b) v případě, kdy vlastníci jednotek v domě uzavřou dohodu o tom, že se vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy. Dohoda musí mít formu notářského zápisu. Vkladem spoluvlastnického práva do katastru nemovitostí podle této dohody zaniká vlastnictví jednotek a vzniká podílové spoluvlastnictví budovy. Velikost spoluvlastnických podílů na budově se rovná velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- c) je-li vlastníkem všech jednotek v domě jedna osoba, může formou notářského zápisu prohlásit, že ruší vymezení jednotek v domě a mění vlastnictví jednotek na vlastnictví budovy. Vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí podle tohoto prohlášení zaniká vlastnictví jednotek a vzniká vlastnictví budovy.

Článek XXI Doručování

1) Pokud má být doručováno společenství vlastníků, je tím myšleno podle povahy věci výbor, kontrolní komise nebo shromáždění. Doručuje se do sídla společenství uvedeného v článku I. těchto stanov, příp. na emailovou adresu společenství svj@jablonova.cz. Rozhodnutí orgánů společenství, která se týkají jednotlivých členů, se doručují nebo oznamují pouze jim, pokud příslušný orgán nerozhodne jinak.

2) Písemnosti jsou členům společenství doručovány zpravidla dopisem nebo emailem. Dopisem se doručují písemnosti na doručovací adresu, kterou člen nahlásil; nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo člena, a to

prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Emailem se zprávy doručují v případě, že člen tuto adresu společenství sdělil a společenství ji má k dispozici.

3) Doporučeným dopisem se doručují písemnosti, o nichž tak rozhodne příslušný orgán společenství, který písemnost posílá (např. upomínka na splnění povinností členů společenství). Formou emailu se doručují písemnosti, o nichž tak rozhodne příslušný orgán společenství, který písemnost posílá.

4) Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.

Článek XXII

Společná a závěrečná ustanovení

1) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti členů společenství od nabytí účinnosti těchto stanov.

2) Změna stanov, byla schválena na shromáždění konaném dne2022 a tímto dnem nabyly účinnosti.

3) Tyto stanovy nahrazují stanovy, které byly schváleny na zasedání shromáždění, které se konalo dne 14. listopadu 2016.

4) Stanovy v platném znění jsou k nahlédnutí v kanceláři výboru, která je umístěna v suterénu domu č.p. 2136.

5) Platné znění stanov na důkaz jejich původnosti podepíše předseda a místopředseda výboru.

.....
Vratislav Kadeřábek

.....
Vasil Polan