

Stanovy Společenství vlastníků pro dům Veronské náměstí 333, 334 a 335, Praha 10

Článek 1. Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků pro dům Veronské náměstí 333, 334 a 335, Praha 10 (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví 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 závazky 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.

Článek č. 2 Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství:
Společenství vlastníků pro dům Veronské náměstí 333, 334 a 335, Praha 10
- 2) Sídlo společenství:
Veronské náměstí 334, 109 00 Praha 10 – Horní Měcholupy

Článek č. 3 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).
- 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 č. 4 **Seznam členů společenství,** **oznamovací povinnost členů a právo na informace**

- 1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být 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) Statutární orgán 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 nového zmocnění spoluvlastníky jednotky, jímž se ruší předchozí zmocnění.

- 5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.), včetně dne nabytí jednotky (právní účinky vkladu). 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 statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví a dále změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu více než dva 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 statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv 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 statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek č. 5

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 schůze shromáždění vlastníků jednotek osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků jednotek, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem tohoto společenství vlastníků jednotek,
 - c) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - d) 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,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
 - f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkově jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,

- g) 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; jako prostory určené společenstvím mohou být i prostory kanceláře firmy, kterou společenství pověřilo výkonem některých činností správy domu a pozemku,
- h) 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,
- ch) 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) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- j) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- k) 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 vlastníkově 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 cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit zákonnou sankci,
- g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství 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 tři dny předem, 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,
- 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 statutárnímu orgánu společenství 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 poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
 - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.
- 4) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek,
- 5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

Článek č. 6

Orgány společenství - společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění
 - b) výbor
 - c) kontrolní komise
- 2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5 let 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. Členství ve voleném orgánu skončí také dnem, kdy došlo k zániku členství ve společenství.
- 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 povolát (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).

- 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.
- 7) Členem voleného orgánu může být jen člen společenství, nebo dojde-li k situaci, kdy vzniknou potíže personálně obsadit členy výboru z vlastních členů společenství, může být členem výboru (předsedou) externí fyzická nebo právnická osoba. Podmínkou členství je plná způsobilost, svéprávnost a bezúhonnost 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 jedine 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 statutárního orgánu. 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.

Článek č. 7 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 všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán 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.
- 5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odstavce 4) ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami.
- 6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou, 15 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.
- 7) Vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky se mohou nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci.
- 8) 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,
 - f) schvalování rozpočtu společenství,
 - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
 - i) druhu služeb a způsob stanovení výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů za služby 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,
 - p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
 - q) schválení vnitřních předpisů společenství

- 9) 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,
- 10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Článek č 8

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- 1) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- 2) 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.
- 3) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 2) 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 č. 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán 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) Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také ve všech záležitostech, které spadají do působnosti shromáždění.

Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno, písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkovvi jednotky, 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, rozhodování per rollam se nepoužije.

- 3) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však 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 statutárnímu orgánu společenství, 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) Statutární orgán 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 č 10

Výbor

- 1) Výbor je voleným kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.
- 2) Výbor má 3 členy.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 4) Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
- 5) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru.
- 6) Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 7) Výbor koná svá jednání podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí.
- 8) Do působnosti výboru společenství patří vše, co není svěřeno zákonem nebo stanovami do výlučné působnosti shromáždění a které si shromáždění k rozhodnutí nevyhradilo. Zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
 - b) předkládá shromáždění
 - c) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho konání,
 - d) plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
 - f) předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství a správě domu a pozemku a o dalších činnostech výboru a společenství,
 - g) odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
 - h) uzavírá smlouvy s třetími osobami ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, rekonstrukce domu, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - i) rozhoduje o opravách nebo stavebních úpravách společných částí o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a jiných podstatných změnách týkajících se společných částí domu a pozemků, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy; o opravách a stavebních úpravách provedených bez schválení shromáždění informuje na nejbližším zasedání shromáždění,
 - j) výbor je oprávněn nakládat a rozhodovat o použití finančních prostředků na náklady na opravy a správu domu a pozemku v rámci zákonem definovaného použití v limitu schváleném usnesením shromáždění společenství pro jednotlivý případ. Tento limit platí do doby, než shromáždění společenství svým dalším usnesením tento limit změní.,
 - k) oznamuje členům společenství výši úhrad příspěvků na správu domu a pozemku a výši záloh na služby jednotlivým vlastníkům,
 - l) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - m) zajišťuje včasné plnění závazků vzniklých ze smluv nebo jiného plnění a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
 - n) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usnesením shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména uzavírání smluv s třetími osobami,
 - o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek stanovami,
 - p) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek a jiné povinnosti vyplývající z právních předpisů
 - q) zajišťuje provoz společných technických zařízení spojených s užíváním společných částí jednotek,
 - r) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
 - s) vede seznam členů,
 - t) zajišťuje řádné vedení, ukládání a archivaci písemností společenství.
- 9) Výbor je povinen kontrolní komisi:
- a) zajistit přístup k relevantním dokladům k účetní závěrce společenství a ke zprávě o hospodaření společenství a správě domu a pozemku bez zbytečného odkladu po jejich vyhotovení,
 - b) umožnit nahlížet jejím pověřeným členům do účetních a jiných dokladů společenství a podávat na její vyžádání potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro její činnost,

- c) předat stížnosti a podání členů společenství týkající se činnosti společenství nebo jeho orgánů bez zbytečného odkladu po jejich obdržení.
- 10) Odpovědnost výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 11) Prvním členem statutárního orgánu a prvním předsedou bylo:
Veronské náměstí 333, 334 a 335, bytové družstvo
se sídlem Veronské nám. 334, 109 00 Praha 10
IČ: 267 05 494
Při výkonu funkce zastupovala: pí Jitka Štachová

Článek č 11

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je voleným kolektivním orgánem společenství a je oprávněna:
 - a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání členů společenství týkající se činnosti společenství nebo jeho orgánů,
 - b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost,
- 2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění společenství, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán společenství a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.
- 3) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu společenství.
- 4) Kontrolní komise má 2 členy.
- 5) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním.
- 6) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 7) Kontrolní komise ve své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a právními předpisy,
 - b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
 - c) je oprávněna účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání statutárního orgánu společenství; za tím účelem je oprávněna požádat statutární orgán společenství o zasílání pozvánek na jeho jednání spolu s podklady,
 - d) navrhuje odstranění nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění,

- e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě o hospodaření společenství a správě domu a pozemku předkládané statutárním orgánem společenství shromáždění.

Článek č. 12

Pravidla pro správu bytových domů čísla popisná 333, 334 a 335 na pozemcích 491/8, 491/9 a 491/10 v katastrálním území 732583 Praha Horní Měcholupy a pozemků 491/8, 491/9 a 491/10 v katastrálním území 732583 Praha Horní Měcholupy (dále jen „dům a pozemek“) a pro užívání společných částí

Článek č. 12.1.

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům 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 a pozemku 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) Správu domu vykonává Společenství vlastníků jednotek pro dům Veronské náměstí 333, 334 a 335, Praha 10. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou (správní firmou) smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
- 3) V případě, že shromáždění společenství vlastníků jednotek pověří zajišťováním některých činností správy domu a pozemku správní firmu tato správní firma vede podvojně účetnictví podle zákona. Partnerem správní firmy je Společenství a to je zastoupeno předsedou společenství.
- 4) Správou domu podle odstavce 1) se rozumí zejména:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatelů přímo,
 - c) 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,
 - d) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, plynu, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) zajišťování revizí, periodických prohlídek a oprav výtahů,
 - f) zajišťování výměn a cejchování měřidel tepla a vody,
 - g) zajišťování oprav společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníků jednotky (lodžie a sklepní koje), pokud nejde o činnost příslušející vlastníkům jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - h) provoz protipožárních zařízení, jsou-li v domě instalována
 - i) pojištění domu,
 - j) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence těchto plateb,

- k) sjednávání smluv týkající se nájmu společných částí domu,
 - l) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku,
 - m) uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle § 125, zákona číslo 183/2006 Sb. v platném znění,
 - n) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - o) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - p) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - q) vedení seznamu členů společenství,
 - r) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - s) výkon dalších činností, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- 5) 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.
- 6) 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. Vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
- 7) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Článek č. 12.2.

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn:
- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu.
- 2) Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, společných prostorách schodišť nebo na společných lodžích přístupných přímo ze společné chodby. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 3) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří jeho jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

- 4) V případě, že vlastník jednotky nebo ti, kteří jeho jednotku užívají, při užívání společných částí porušují obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívají společné části v rozporu s obvyklým užíváním, vyzve je společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

Článek č. 13

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

Článek č. 13.1.

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 rozpočtu na kalendářní rok 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 předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby v kalendářním roce na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.
- 5) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
- 6) Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) poplatek z prodlení přijatý od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13, odstavec 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,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.

- 7) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Článek 13.2.

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

Každý vlastník je povinen přispívat na správu domu a pozemku, a to jak dlouhodobou zálohu na opravy, tak na vlastní správní činnost společenství. Z dlouhodobé zálohy mohou být čerpány i některé další náklady související se správou domu a pozemku jako jsou především náklady za revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, studené vody, telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu. Zálohy pro následující období stanoví na návrh výboru shromáždění společenství.

- 1) **Příspěvek na dlouhodobou zálohu** se stanoví podle podílu na společných částech domu a pozemku upraveného poměrně o plochu společných částí domu, které jsou v užívání jen některých vlastníků. Nevyčerpaný zůstatek ostatních zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se vyúčtovává.
 - a) Vlastník je každoročně informován o tvorbě, čerpání a zůstatku dlouhodobé zálohy, náležící k jeho podílu; zůstatek se nevrací a převádí se do dalšího roku.
 - b) V případě, že shromáždění rozhodne o zrušení plánovaných výdajů, výsledný náklad je nižší než předpokládaný nebo jiným způsobem vznikne přebytek na dlouhodobé záloze, může shromáždění rozhodnout o vrácení části zálohy vlastníkům. K platnosti takového rozhodnutí se vyžaduje 75% z přítomných vlastnických podílů na shromáždění společenství.
 - c) Při převodu vlastnického práva k jednotce společenství prostředky shromážděné na dlouhodobé záloze nevrací, převodce a nabyvatel vypořádají mezi sebou.
- 2) **Příspěvek na náklady vlastní správní činnosti** se stanoví dle rozpočtu společenství ve dvou nebo více položkách, které jsou vyúčtovány jednak za jednotku a jednak podle podílu na společných částech domu a pozemku:
 - a) **Příspěvky stanovené na jednotku** jsou propočítané a vyúčtovány za jednotku na poplatky osobě, která vykonává některé činnosti spojené se správou domu a pozemku, na vedení bankovních účtů, vedení účetnictví, na odměny statutárním orgánům, na právní služby, rozúčtování služeb, poštovné, kancelářský materiál, telefony, poplatky SIPO. Tyto položky se rozpočítají na každou jednotku stejně.
 - b) **Příspěvky stanovené podle podílu na společných částech domu a pozemku** – jsou na náklady na pojištění domu, mimořádný úklid, údržba zeleně, drobné opravy, deratizace, posyp, pořízení drobného technického zařízení (jiného než pro práci výboru) úroky z úvěru apod.
- 3) O počtu a složení položek (příspěvků) pro zálohy a tím i pro vyúčtování rozhoduje výbor, přičemž respektuje zákonem stanovený způsob rozúčtování, zejména povinné zařazení nákladů mezi položky vyúčtované na jednotku. Vzniknou-li společenství náklady, jež zde nejsou uvedeny, zařadí je do příslušné skupiny výbor.

Článek 13.3.

Pravidla pro úhradu nákladů na služby spojené s bydlením

1) Způsob rozúčtování nákladů na služby spojené s bydlením

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod – podle bytových vodoměrů jako poměrových měřičů. Položka obsahuje náklady na vodné a stočné dle dodavatelských faktur, není v ní zahrnuta cena za instalaci bytových vodoměrů a jejich odečet,
- b) dodávka tepla - položka obsahuje náklady na dodávku tepla a tepla pro ohřev vody dle dodavatelských faktur, není v ní zahrnuta cena za instalaci bytových měřících zařízení a jejich odečet,
- c) odvoz komunálního odpadu – položka obsahuje poplatek za odpad odvážený obcí, náklady na zanášku odpadních nádob, neobsahuje náklady na úklid kolem odpadních nádob ani odvoz vyklízených věcí,
- d) společná elektrická energie – položka obsahuje náklady na elektrickou energii spotřebovanou ve společných prostorách a na vnější osvětlení, vyjma nákladů na elektrickou energii spotřebovanou v prostorách (dle rozhodnutí výboru společenství), kterou spotřebovávají uživatelé těchto prostor,
- e) úklid společných prostor v domě – položka obsahuje náklady na úklid společných prostor včetně úklidových prostředků, neobsahuje náklady na mimořádný úklid a úklid mimo budovu,
- f) provoz výtahu – položka obsahuje náklady na pravidelnou údržbu výtahů i s drobnými opravami, náklady na elektrickou energii spotřebovanou při provozu výtahů, na telefon provozovaný ve výtahu, neobsahuje náklady na opravy mimo pravidelnou údržbu,
- g) STA, internet – podle počtu využívaných zásuvek. Položka obsahuje náklady na údržbu dle dodavatelských faktur, neobsahuje náklady na pořízení.

2) **Osoby rozhodné pro rozúčtování** jsou všechny osoby, o nichž lze mít za to, že budou v jednotce žít nejméně po dobu dvou měsíců. **Počet osob užívajících služby je pro každý byt minimálně jedna.** Uživatel bytu je povinen nahlásit výboru bez zbytečného odkladu každou změnu počtu osob užívajících služby. Ve vyúčtování se uvádí počet osoboměsíců, tedy součet počtu osob, které užívaly jednotku v každém měsíci předmětného roku. Osoboměsíce slouží jako koeficient k výpočtu nákladů u položek, které se hradí podle počtu osob.

3) **Vyúčtování všech položek příspěvku na správní činnost** bude provedeno zároveň s vyúčtováním služeb spojených s bydlením do 30. dubna každého roku za rok uplynulý. Lhůta pro uplatnění námitek je 30 dnů, lhůta pro odpověď na námítky je 30 dnů. Přeplatky a nedoplatky z těchto položek se vyrovnají v termínu do tří měsíců od obdržení vyúčtování. Přeplatek nebo nedoplatek, uvedený ve vyúčtování, zahrnuje i přeplatek nebo nedoplatek z předpisu plateb do 31. prosince uplynulého roku.

Článek 13.4.

Pravidla pro stanovení záloh na služby spojené s bydlením

- 1) Zálohy na služby spojené s bydlením stanovuje výbor podle stejných kritérií, jako pro úhradu nákladů na služby. Výchozí hodnotou je spotřeba za předchozí rok, upravená o očekávanou změnu ceny.
- 2) Nová výše záloh je uvedena v evidenčním nebo změnovém listě a platí nejdříve od měsíce, následujícího po doručení změny. V případě, že jde o úhradu prostřednictvím SIPO, nelze měnit výši záloh po 20. dni v měsíci.

- 3) Změnové listy se nevydávají zpětně. Zpětně lze opravit pouze počet osob pro vyúčtování služeb, nikoli předepsanou výši záloh.
- 4) K vydání změnového listu se přistupuje pouze tehdy, je-li očekávaná změna významná.
- 5) Vlastník sám má právo požadovat změnu předpisu, pokud se změnil počet osob, užívajících služby, nebo pokud při změně nákladů výbor nezajistil změnu předpisu a je zřejmé, že stávající předpis povede ke hrubému nepoměru předpisu a nákladů.

Článek 13.5. Majetek a hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodáří 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 ručí za dluhy společenství v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech.
- 4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý den prodlení.
- 5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník jednotky zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (číslo 351/2013 Sb. § 2) v platném znění.

Článek 13.6. Pravidla dodržování rozsahu požárně technického řešení stavby – budovy a ochrany obyvatelstva

- 1) Všichni obyvatelé budovy jsou povinni dodržovat zásady požárně technického řešení stavby – budovy a ochrany obyvatelstva.
- 2) Na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek může být přístup do některých společných částí domu omezen a umožněn jen pověřeným osobám, např. tam, kde je umístěn cenný majetek společenství, rozvody energií, které by mohly být poškozeny, nebo do administrativní místnosti společenství apod. Do některých společných částí domu může být přístup regulován výborem společenství vnitřními pokyny.
- 3) Společné části domu mohou být užívány jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení, a to tak, aby nedocházelo k omezení práv ostatních uživatelů.

- 4) Uživatelé jsou povinni zejména zabezpečit, aby v budově nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně, zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a zápachu, popřípadě rozšíření vzniku náklady.
- 5) Uživatelé jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z vlastnického, nájemního nebo podnájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
- 6) Vlastníci a uživatelé jsou povinni po předchozím oznámení umožnit vstup do bytové nebo nebytové jednotky či nebytového prostoru za účelem provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody. Dále jsou vlastníci a uživatelé povinni zajistit přístup do technické šachty, a to z důvodů revizí, oprav, popřípadě výměn rozvodů vody, plynu, odpadního potrubí a vzduchotechniky. Otvor umožňující přístup do technické šachty musí být dostatečně velký, aby umožnil bezproblémové provedení těchto prací. Za optimální je považován rozměr 600 x 600 mm. Nebude-li těmto požadavkům otvor vyhovovat, bude muset být v případě nutnosti upraven na náklady vlastníka jednotky.
- 7) Vlastník je povinen učinit opatření, aby v případě naprosté nutnosti (porucha vodovodního potrubí nebo elektrického vedení, při požáru apod.) a pro provedení oprav schválených Společenstvím vlastníků mohla být zpřístupněna jeho jednotka. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytové nebo nebytové jednotky policií i bez souhlasu vlastníka.
- 8) Uživatelé nesmí bez písemného souhlasu společenství umísťovat na vnější konstrukce (např. lodžií a oken, na fasádu, střechu a anténní stožár) jakákoliv zařízení a předměty.
- 9) Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a lodžie.
- 10) Pro stavbu a instalaci venkovních televizních a rozhlasových antén a jejich svodů je třeba souhlasu výboru Společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit odstranění, přemístění nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
- 11) Chov psů a dalších domácích zvířat a exotických zvířat chovaných podle zvláštních předpisů je v budově přípustný při dodržení platných hygienických, veterinárních a stavebních předpisů, a pokud tato zvířata neobtěžují nadměrným hlukem nebo zápachem, neohrožují čistotu budovy a bezpečnost osob.
- 12) Vlastník jednotky i uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel budovy (domu) a byla dodržována čistota v domě.
- 13) Je zakázáno volné pobíhání psů po budově. Pes musí být na vodítku a pod dohledem, aby nemohlo dojít k obtěžování či ohrožování osob.
- 14) Držitel psa a dalších domácích zvířat je nesmí nechat znečišťovat či poškozovat společné prostory v domě a na pozemcích a chodnicích před domem. Dojde-li ke znečištění je povinností držitele výměšky a exkrementy ihned uklidit.

Článek č. 14
Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek č. 15
Závěrečná ustanovení

- 1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství 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) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.
- 3) Tyto stanovy jsou určeny k uložení ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.
- 4) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním společenství dne 10. 12. 2018