

Stanovy společenství vlastníků

Název společenství vlastníků jednotek:

Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14

Sídlo společenství vlastníků jednotek:

Praha 14, Bryksova 956, PSČ 198 00

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I

Základní ustanovení

(1)

Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla 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 zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu ČR č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb. a je právnickou osobou ve smyslu ustanovení § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).

(2)

Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě na adrese Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 – 963, Praha 14. Jednotkou se pro účely těchto stanov rozumí jednotka ve smyslu ustanovení § 1158 a násl. Občanského zákoníku.

(3)

Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.

(4)

Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem za účelem zajišťování správy domu č. p. 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963 na pozemku parc. č. 232/101, 232/102, 232/103, 232/104, 232/105, 232/106, 232/107, 232/108, zastavěná plocha a nádvoří, kat. území Černý Most, obec Praha ; Společenství je odpovědné za správu domu.

(5)

Jednotky a společné části domu vymezuje prohlášení původního vlastníka Stavebního bytového družstva pro Prahu 9 ze dne 20. března 2001.

(6)

Podíly na společných částech domu jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek II

Správa domu a další činnosti

(1)

Správou domu se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí domu, zejména zajišťování:

- a. provozu domu a pozemku;
- b. údržby a oprav společných částí domu;
- c. protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů;

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

- d. revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu;
- e. prohlídek a čištění větracích šachet
- f. administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu;
- g. dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2)

V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo;
- b) pojištění domu;
- c) nájmu společných částí domu;

(3)

Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4)

Při plnění svých úkolů zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku III.;
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány;
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství;
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky;
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy;
- f) vedení evidence členů společenství.

(5)

Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím;
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství;
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6)

Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7)

V rámci vykonávaných činností společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství;
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek;
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
- d) při vymáhání pohledávek u těch, kteří příspěvky a jiné plnění neplatí postupovat takto: od předžaloby až po podání žaloby, včetně ošetření nákladů spojených s vymáháním. Náklady ponese dlužník. Poplatek za každý den prodlení s placením se stanovuje na 1 promile dlužné částky, i za započatý měsíc prodlení.

(8)

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.

(9)

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

Článek III

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně nadpoloviční většiny všech členů společenství.

Článek IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1)

V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2)

Smlouva se správcem musí obsahovat:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;
- d) 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;
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3)

Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění. Nový správce je stanoven na základě výběrového řízení.

(4)

Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ
ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek V

Společná ustanovení

(1)

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění;
- b) výbor společenství (dále jen "výbor")
- c) kontrolní komise nebo revizor.

(2)

Členem voleného orgánu může být pouze fyzická osoba, která je členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, a dále fyzická osoba, která je nájemcem anebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství.

(3)

Členem voleného orgánu společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4)

Kdo přijme funkci člena voleného orgánu společenství, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5)

Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; začíná dnem zvolení do funkce a končí zvolením nového člena voleného orgánu. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6)

Člen voleného orgánu společenství může být volen opakovaně.

(7)

Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8)

Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9)

Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobně.

(10)

Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

(11)

Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

(12)

Kolektivní orgány společenství mohou rozhodovat též mimo zasedání v písemné formě s využitím technických prostředků (dále jen „rozhodování per rollam“). Při rozhodování per rollam zašle předseda orgánu členům orgánu návrh rozhodnutí, který musí obsahovat návrh usnesení, o jehož přijetí se rozhoduje, lhůtu pro doručení vyjádření člena orgánu předsedovi, která nesmí být kratší 10 dnů, a všechny podklady potřebné pro rozhodnutí. Návrh rozhodnutí může být poslán členům orgánu poštou, elektronickou poštou nebo doručen osobně. Člen orgánu je povinen potvrdit obratem přijetí návrhu rozhodnutí odesílateli. Rozhodnutí je přijato doručením souhlasu s návrhem usnesení od nadpoloviční většiny členů orgánu, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Nedoručí-li člen orgánu souhlas s návrhem usnesení ve stanovené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí. Na nejbližším zasedání orgánu je předseda orgánu povinen informovat o všech rozhodnutích přijatých způsobem per rollam v době od posledního zasedání orgánu.

Článek VI

Shromáždění

(1)

Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.

(2)

Do výlučné působnosti shromáždění náleží :

- a) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- b) schválení nebo změna stanov;
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky;
- f) rozhodování
 - a. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - b. o změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - c. o změně podlahové plochy bytu,
 - d. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - e. o změně podílu na společných částech domu;
 - f. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
 - g. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 640.000,- (80 000/vchod) za kalendářní rok. Tento limit neplatí, jde-li o havarijný stav či odstranění jeho důsledků a nebo opatření k zabránění vzniku větší škody na společných částech domu nebo majetku vlastníků jednotek;
 - h. o pravidlech pro užívání společných částí domu a jejich změnách udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
 - j. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000,-;
 - k. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - l. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - m. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jako i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti;
 - n) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

(3)

Shromáždění volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora

(4)

Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5)

Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně 2 členové společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. Zasedání shromáždění musí být svoláno tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6)

Neplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7)

Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor společenství. Shromáždění se svolává pozvánkou, která se rozešle všem členům společenství a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Vyvěšením na domovní vývěsce je pozvánka doručena. Rozeslání pozvánky členům může být provedeno vhozením do poštovních schránek v domě, zasláním doporučeného dopisu na evidovanou doručovací adresu, osobním předáním i zasláním na e-mailovou adresu, kterou člen společenství sdělil výboru společenství vlastníků, anebo pověřenému správci, nebo zveřejněním na online platformě. Uvedený způsob doručení se uplatní i u dalších listin a písemností, které je třeba doručit členovi společenství, nestanoví-li zákon, nebo tyto stanovy dále jinak, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8)

Pozvánka musí být odeslána členům Společenství, zveřejněna na online platformě a současně vyvěšena ve vývěsní skříňce společenství nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodinu, místo nebo online prostor, čas a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání.

(9)

Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, věta třetí, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10)

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 tyto stanovy neurčují jinak.

(11)

Při hlasování má každý vlastník jednotky počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky nebo mají jednotku ve společném jmění manželů se pro účely počítání hlasů považují za jednoho vlastníka jednotky.

(12)

Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. 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, abys 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.

(13)

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

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

(14)

Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov;
- b) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám dle bodu c) článku IV a čl. VI odst. 3 písm. g) bod d.;
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky;
- e) o rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(15)

K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde – li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(16)

Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(17)

Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání v souladu s ustanovením § 1210 a násl. občanského zákoníku.

(18)

Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(19)

Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění usnášet se, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(20)

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. Zápis z jednání musí být podepsán rovněž dvěma ověřovateli, určenými na začátku jednání.

(21)

Ustanovení odstavců 18 a 19 se stejným způsobem použije pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise, nebo revizora.

Článek VII

Výbor

(1)

Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

(2) .

Za společenství jednají navenek společně předseda výboru a jeden další člen výboru. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupují dva členové výboru. Podepisuje-li právní jednání předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

(3)

Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů.

(4)

Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Běžná činnost společenství je řízena zejména předsedou výboru, což platí i pro organizaci, svolávání a řízení činnosti výboru. O svolání schůze výboru musí být všichni členové výboru vyrozuměni alespoň prostřednictvím prostředků elektronické komunikace nebo prostřednictvím online platformy.

(5)

Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však čtyřikrát v kalendářním roce, přičemž v každém kalendářním pololetí musí být konána alespoň jedna jeho schůze. Schůze výboru nejsou veřejné, nepožádá-li některý z jeho členů o účast dalšího člena společenství, či jiné třetí osoby za účelem projednání některého z bodů schůze. Výbor může činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky či online platform mimo svoji schůzi (i elektronicky).

(6)

Výbor je maximálně pětičlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7)

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.

(8)

Výbor společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek; odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
- c) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, 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;
- d) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
- e) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
- f) sděluje prokazatelným způsobem jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu služby;
- g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
- i) předkládá do konce listopadu kalendářního roku návrh rozpočtu společenství na další kalendářní rok, jehož obsahem bude návrh na stanovení výše krátkodobých měsíčních záloh na správu společných částí domu a pozemku, návrh na stanovení výše tvorby dlouhodobé zálohy a návrh plánu oprav, úprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu. Výši záloh určí členové společenství usnesením shromáždění dopředu tak, aby byly pokryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit;
- j) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody;
- k) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství;
- l) plní povinnosti podle zákona č. 304/2013 Sb. o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem.

(9)

Shromáždění může volit náhradníky členů výboru společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce.

Článek VIII

Rozhodování mimo zasedání – per rollam

(1)

O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání, a to za podmínek dle tohoto článku Stanov. Návrh rozhodnutí zašle výbor členům společenství prostřednictvím online platformy, elektronické komunikace či poštou na adresy členů společenství uvedené v seznamu členů.

(2)

Návrh podle předchozího odstavce 1 musí být učiněn v písemné formě a obsahovat:

- a. návrh usnesení,
- b. údaj, kde jsou uveřejněny podklady potřebné pro posouzení návrhu, pokud nejsou přímo přílohou návrhu,
- c. údaj o lhůtě, ve které se má vlastník vyjádřit, přičemž tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní počínaje dnem, kdy byl návrh doručen do sféry člena společenství. Návrh se považuje za doručený vhozením do poštovní schránky, má-li člen společenství doručovací adresu v domě, nebo třetím dnem po jeho uveřejnění na online platformě, po jeho odeslání cestou elektronické komunikace nebo prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, a to i když si adresát takovou počtu nevyzvedl.

(3)

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství v podobě „*souhlasím/nesouhlasím/zdržel se hlasování*“ či jiné obdobné formě, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

(4)

Pokud člen své souhlasné vyjádření opatří podmínkou, k této podmínce se nepřihlíží. V případě, že se člen ve stanovené lhůtě nevyjádří, má se za to, že se zdržel hlasování příslušného návrhu.

(5)

Za rozhodování mimo zasedání shromáždění (per rollam), které je v souladu s těmito stanovami a s příslušnými obecně závaznými právními předpisy, se považuje rovněž elektronické hlasování členů společenství, případně jejich zmocněnců nebo společných zástupců, prostřednictvím online platform umožňujících hlasování identifikaci hlasujícího.

(6)

Výbor společenství členům výsledek hlasování bez zbytečných odkladů písemně oznámí v písemné formě (tj. i elektronicky), přičemž v případě přijetí usnesení jim oznámí i úplné znění tohoto usnesení.

(7)

V případě, že shromáždění svolané v souladu s příslušnými právními předpisy nebo s těmito stanovami jiným svolavatelem, než výborem není usnášeníschopné, je tento svolavatel oprávněn do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání shromáždění svoláno, učinit členům návrh dle odstavce 1 tohoto článku. Ustanovení odstavců 1 až 6 tohoto článku se použijí obdobně, přičemž pokud výbor nesplní svou povinnost podle odstavce 6 tohoto článku, je svolavatel oprávněn tak na náklady společenství učinit místo něho.

(8)

Pro přijetí rozhodnutí shromáždění mimo zasedání se potřebná většina počítá vždy ze všech hlasů členů společenství.

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

(9)

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

(10)

Předmětem hlasování per rollam nesmí být:

Jakékoli změny stanov SVJ

Sjednávání nových úvěrů, půjček a zástav spojených s SVJ

Schvalování investic přesahujících 250tis. Kč/1 vchod, tj. nad 2 mil. Kč/objekt

(11)

Ustanovení tohoto článku stanov se přiměřeně použijí i na rozhodování výboru mimo zasedání jeho schůze.

Článek IX

Kontrolní komise, revizor

(1)

Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2)

Kontrolní komise je nejméně tříčlenná, maximálně však pětičlenná, a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Funkce člena kontrolní komise je neslučitelná s výkonem funkce člena výboru.

(3)

Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami;
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění;
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
- d) podává výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění;
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru s hlasem poradním.

Článek X

Jednání dalších osob za společenství

(1)

Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

(2)

Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno výborem.

(3)

Smlouva sjednaná podle odstavce 1 a 2 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XI

Vznik členství

(1)

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

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

(2)

Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.

(3)

Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník jednotky s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Článek XII

Práva a povinnosti člena společenství

(1)

Člen společenství má zejména tato práva

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami;
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;
- c) volit a být volen do orgánů společenství;
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím 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, nahlížet do zápisů ze schůzí výboru a do účetních dokladů společenství.

(2)

Člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a) jednat v souladu s těmito stanovami a platnými usneseními orgánů společenství;
- b) platit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku;
- c) platit stanovené zálohy na úhradu za služby a platit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, domovním a požárním řádem;

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

- e) zdržet se jednání, jím by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají;
- g) hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, znepřístupnění bytu aj.),
- h) oznámit společenství případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu písm. k)
- i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;
- j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem;
- k) oznámit bez zbytečného odkladu výboru datum nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu (zejména počet osob, které s ním sdílejí domácnost, popřípadě bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce a v případě rozúčtování služeb podle počtu osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období);
- l) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to bez zbytečného odkladu po dni, kdy ke změně došlo.
- m) předat výboru před zahájením stavebních úprav ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.

Článek XIII

Zánik členství ve společenství

(1)

Členství ve společenství zaniká:

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

(2)

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1)

Společenství tvoří roční rozpočet svého hospodaření.

(2)

Příjmy společenství jsou

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
- b) dlouhodobé příspěvky vlastníků jednotek na rekonstrukce a modernizace domu (fond oprav),
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek za prodlení s platbami příspěvků a s platbami záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
- d) 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, či obdobného předpisu,
- e) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,
- f) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- g) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,
- h) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků,
- i) jiné další mimořádné příjmy.

(3)

Společenství hospodaří i se zálohami na poskytování služeb spojených nebo souvisejících s užíváním jednotky. O výši záloh, jejich četnosti a splatnosti rozhodne shromáždění. Zálohy jsou určovány v 1 měsíční výši.

(4)

Zálohy nejsou příjmem společenství a musí být vyúčtovány za předchozí kalendářní rok do 30.4.

(5)

Společenství může změnit v průběhu roku měsíční zálohu. Oprávněným důvodem je změna předpokladů, z nichž stanovení zálohy vycházelo.

(6)

Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody, odvádění odpadních vod, svoz komunálního odpadu

(7)

Náklady na úklid vnitřních společných prostor se rozúčtovávají podle spoluvlastnického podílu
Náklady na úklid vnějších prostor kolem domu a zimní údržbu chodníků se rozúčtovávají podle spoluvlastnického podílu

Náklady na pojištění domu se rozúčtovávají podle spoluvlastnického podílu

Náklady na provoz výtahu se rozúčtovávají v poměru podle spoluvlastnického podílu v domě.

Náklady spojené s provozem společných prostor užívaných pouze vlastníky se rozúčtovávají pouze těmto vlastníkům v poměru podle spoluvlastnického podílu.

Náklady na odvoz domovního odpadu se rozúčtovávají podle spoluvlastnického podílu

(8)

Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují ujednáním všech vlastníků jednotek. Nedojde-li k ujednání, rozúčtují se náklady podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

(9)

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje společenství vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování musí obsahovat skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná.

(10)

Přeplatek na zaplacených příspěvcích se *vrací Finanční vyrovnání provede společenství vůči vlastníkům jednotek nejpozději ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování*).

(11)

V rozpočtu se samostatně plánují prostředky na:

- a). dotaci do dlouhodobých příspěvků vlastníků jednotek na rekonstrukce a modernizace domu ("fondu oprav"),
- b). pojištění domu,
- c). úklid,
- d). revize a údržbu výtahů (náklady související se zachováním stávajícího stavu),
- e). elektřinu pro výtahy (spotřeba elektřiny, výměna žárovek),
- f). úklid společných prostor, mytí oken (chodby, výtahy a další společné prostory),
- g). úklid vnějších prostor a okolí domu,
- h). odvoz tuhého odpadu (dle rozhodnutí obce),
- i). elektřinu společných částí domu,
- j). teplo, topení,
- k). vodné, stočné,
- l). revize zařízení domu,
- m). opravy a údržbu domu,
- n). náklady na odečet spotřeby vody a tepla,
- o). náklady společenství,
- p). náklady na osobu dům spravující/o dům pečující,
- q). odměny členů orgánů
- r). náhrady výdajů členů orgánů,
- s). výměnu vodoměrů, ověření kalorimetrů,
- t). úhradu nedobytných pohledávek,
- u). rekonstrukce a modernizace společných částí domu
- v). činnosti, úpravy či pořízení věcí a služeb nutných pro zajištění bezporuchového provozu domu nebo pro zvelebení domu či zpříjemnění jeho užívání.

(12)

Finanční prostředky na uvedené náklady jsou čerpány z příjmů společenství. Finanční prostředky na služby viz článek XIV,(11), bod: b,c,d,e,f,h,i,j,k,n,p,q, jsou čerpány ze zaplacených záloh. Nebudou-li finanční prostředky ze zaplacených záloh postačovat na krytí nákladů na služby, lze na jejich zaplacení přechodně použít i jiné finanční prostředky společenství, včetně „fondu oprav včetně příjmu určeného pro vlastníky jednotek viz. další odstavce).

(13)

Příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi domu, i když jsou hrazeny na bankovní účet společenství, nejsou příjmem společenství, ale příjmem určeným pro vlastníky jednotek; jde zejména o tyto příjmy:

- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí domu s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí domu včetně nedoplatků z jejich vyúčtování
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

Stanovy společenství vlastníků - SVJ617
(Společenství vlastníků pro dům Bryksova č. p. 956 a 957, Kpt. Stránského č. p. 958 až 963, Praha 14)

(14)

Vlastníci jednotek individuálně určí, zda příslušnou část z těchto příjmů, která na ně připadá, převedou jako svůj příspěvek na náklady společenství nebo zda ji chtějí vyplatit. Odpovídající část těchto příjmů bude podle pokynu vlastníků vyplacena vždy po vyrovnání záloh a hospodaření předchozího roku. Společenství je však povinno sdělit vlastníkům individuálně v dostatečně dlouhé lhůtě před uplynutím termínu k podání přiznání k dani z příjmů, jaká část příjmů plynoucích z nakládání se společnými částmi domu a došlých na účet společenství na ně připadá za uplynulý rok tak, aby eventuálně, pokud u nich připadá podle daňových předpisů povinnost tuto část příjmů zdanit, měli čas příslušnou část příjmů do svého daňového přiznání zahrnout.

(15)

Společenství zřizuje účet dlouhodobých záloh, „fond oprav“. Fond oprav se tvoří příspěvky vlastníků

(16)

Výbor může v konkrétním odůvodněném případě rozhodnout o tom, že výdaj neodpovídající výše uvedenému bude hrazen na vrub fondu oprav nebo že bude naopak financování konkrétní akce zajištěno jinak.

(17)

Peněžní prostředky společenství a peněžní prostředky svěřené společenství vlastníky jednotek či pro vlastníky jednotek vede společenství na účtu zřízeném u peněžního ústavu nebo v pokladně.

(18)

Společenství vede účetnictví podle zákona o účetnictví. Vnitřní předpisy společenství o vedení účetnictví vydává výbor.

(19)

Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvaluje společenství.

(20)

Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k plnění svého účelu uvedenému v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(21)

Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(22)

Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek XV.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu

Čl.1

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů nebytových prostor a společných částí domu v domech společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) a nájemců, (dále jen nájemce), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi společenstvím a jeho členem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami společenství.

čl.2
Základní po-

jmy

1.
Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2.
Užívání bytu se pro potřeby domovního řádu rozumí bydlení na základě nájemní smlouvy nebo vlastnického práva k bytu.
3.
Uživatel bytu se rozumí vlastník bytu nebo jeho nájemce, přičemž domovní řád se vztahuje vedle uživatele i na osoby žijící s ním ve společné domácnosti, nájemníky, případné návštěvy těchto osob a uživatele nebytových prostor.
4.
Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti). Nebytové prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
5.
Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box, spíží komora mimo byt apod.).
6.
Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, stěcha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, lodžie, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, společné antény;

čl.3
Práva a povinnosti z nájmu bytu

1.
Práva a povinnosti z nájmu bytu upravuje občanský zákoník
2.
Společenství je povinno zajistit vlastníku nebo nájemci bytu plný a nerušený výkon jeho práv, spojených s užíváním bytu.
3.
Společenství je oprávněno po předchozím oznámení vlastníku nebo nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel jak tepla, tak vodoměrů TUV a SV. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí společenství neprodleně vlastníka nebo nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
4.
Vlastník nebo nájemce je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámením společenství umožnit přístup do bytu a nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
5.
zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déletrvající nepřítomnosti nájemce oznámit společenství místo pobytu anebo adresu a telefon osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
6.
Vlastníci a nájemci bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům a nájemcům výkon jejich práv. Výkon jejich práv a povinností vyplývajících z nájemního vztahu nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

čl.4 **Požární ochrana**

Každý uživatel je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a osob, zvířat a majetek při zdolávání požáru, živelných pohrom a jiných mimořádných událostí. Každý uživatel je povinen dodržovat požární a elektrotechnické předpisy. Je povinen poskytovat přiměřenou pomoc, nevystaví-li vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké nebo nebrání-li mu v tom důležité okolnosti.

čl.5 **Držení domácích zvířat**

Vlastník a nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho nejbližším okolí. Písemného souhlasu společenství je třeba k držení většího počtu domácích zvířat.

čl.6 **Užívání společných částí (prostorů a zařízení) v domě**

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určené tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a nájemců v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů, nepatřících k vybavení domu, není ve společných prostorech dovoleno.

2. Vlastníci a nájemci jsou povinni zejména

- umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům, vstupům k zařízení domu
- zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně
- zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců
- ve všech společných prostorech nebo vchodu (zejména ve výtahu, únikových chodbách) je zakázáno kouřit i elektronické cigarety.

čl.7 **Prádelny, sušárny, mandlovny**

Způsob užívání těchto prostor stanoví výbor společenství.

čl.8 **Vyvěšování a vykládání věcí**

1. Vlastníci a nájemci bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství nebo družstva umísťovat na vnější konstrukce např. lodžii a oken, fasádu, stěchu a anténní stožár jakákoliv zařízení a předměty.

2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.

čl.9

Zajištění pořádku a čistoty v domě

Vlastník, nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Společenství je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že členská schůze rozhodne o tom, že úklid nebo jeho částí budou provádět sami vlastníci nebo nájemci bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu a to podle zásad a v rozsahu stanovených výborem společenství.

čl.10

Otevírání a zavírání domu

Klíče od společných prostorů a zařízení v domě a klíče od společné prostory před byty, hlavních uzávěrů jsou uloženy u domovníků příslušných vchodů, údržbáře domu. V případě nedostupnosti domovníka a údržbáře u členů výboru společenství.

čl.11

Klid v domě

1.

Vlastníci a nájemci a osoby s ním společně bydlící jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní bydlící nadměrným hlukem.

2.

V době od 21.00 do 8.00hod. jsou všichni povinni dodržovat noční klid.

3.

Klid v době určené jsou povinni dodržovat i nájemníci nebytových prostor.

4.

Pokud výbor společenství nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech, spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní uživatele, vykonávat pouze od 8.00hod. do 19.00hod. v pracovní dny a od 8.00 h do 18.00 h v sobotu.

čl.12

Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů

Článek XVI.

Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 26.11.2024 a nabývají účinnosti dne 1.1.2025

Za správnost: