

Stanovy Společenství vlastníků jednotek pro dům Wiedermannova 1407/6, Praha 5

OBSAH:

Článek I:	Základní ustanovení
Článek II:	Název a sídlo společenství
Článek III:	Členství ve společenství
Článek IV:	Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace
Článek V:	Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování
Článek VI:	Orgány společenství – společná ustanovení
Článek VII:	Shromáždění
Článek VIII:	Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění
Článek IX:	Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam
Článek X:	Výbor
Článek XI:	Revizor
Článek XII:	Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí
Článek XIII:	Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky
Článek XIV:	Zrušení společenství a bytového spoluvlastnictví
Článek XV:	První členové statutárních orgánů
Článek XVI:	Zánik společenství
Článek XVII:	Závěrečná ustanovení

Článek I. Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku 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 dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

(5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.

(6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství:

Společenství vlastníků jednotek pro dům Wiedermannova 1407/6, Praha 5

(2) Sídlo společenství:

Wiedermannova 1407/6, 158 00 Praha 5
IČO. 750 69 164

Článek III

Členství ve společenství

(1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

(3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

Článek IV

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, již se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky) a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa společenství, 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,

(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.

(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.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu, eventuálně korespondenční adresu 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, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

(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 30 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

(1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.

(2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
- b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,

- e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
- m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami, dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí domu a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních vstřích 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 a na vlastní správní činnost; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
- 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 ostatních jednotek nebo 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 přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,
- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,
- 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. Veškeré stavební úpravy provádět výhradně v pracovních dnech v době od 08:00 do 18:00 hod,

- 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) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, zejména znečišťování společných prostor, ukládání nepotřebných věcí a odpadků ve společných prostorách, rušení nočního klidu (tj. mezi 22:00 – 06:00 hod.),
 - n) užívat jednotku i společné části budovy v souladu s jejich kolaudačním určením a bezpečnostními předpisy
 - o) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.
- (4) Člen společenství bere na vědomí, že SVJ má právo na zaplacení poplatku:
- a) ve výši 2.000 Kč za porušení povinnosti ke zpřístupnění bytu ve smyslu odst. 3 písm. g),
 - b) ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti neprovádět stavební úpravy a opravy v rozporu s odst. 3 písm. j).
 - c) ve výši 50 Kč za každý započatý den prodlení při neplnění nahlášení změn a údajů dle čl. IV odst. 3 a 5,
 - d) ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti parkovat pouze na vyznačených parkovacích stání dle čl. X bodu 3 domovního řádu,
 - e) ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti parkovat pouze na parkovacím stání, jehož výhradní užívací právo si předplatil dle čl. X bodu 4 domovního řádu,
 - f) ve výši 1.000 Kč za každé jedno porušení povinnosti zamykat dle čl. VI bodu 1 domovního řádu,
 - g) ve výši 1.000 Kč za každé jednotlivé porušení pravidel pro nakládání s odpadem popsanych v čl. VIII bod 2 domovního řádu,
 - h) sankce z prodlení při zpoždění peněžitého plnění člena společenství je stanovena ve výši 8% plus PRIBOR 1M p.a.

(5) 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,

(6) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

Článek VI

Orgány společenství - společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor
- c) revizor

(2) Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí 5et 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 povolat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(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 ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Členem voleného orgánu může být pouze člen společenství.

(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) Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

(13) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námitky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednání jednotlivých bodů.

Článek VII Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

(3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu 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 odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou 15 dnů přede dnem jeho konání vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. V případě předání kontaktní emailové adresy bude vlastníku jednotky tato pozvánka zaslána elektronickou poštou. Tento způsob však je jen doplňkový a v případě nedoručení elektronickou poštou je bráno, že povinnost oznámení byla splněna vyvěšením písemné pozvánky. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se programu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se programu 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 se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné prosté 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 na kalendářní rok,
- g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
- h) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
- i) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- j) změně účelu užívání domu nebo bytu,
- k) změně podlahové plochy bytu,
- l) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- m) změně podílu na společných částech,
- n) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- o) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou právním předpisem
- p) změně bankovního ústavu, ve kterém má společenství uloženy finanční prostředky nebo zřízení dalšího účtu v jiném bankovním ústavu
- q) pravidla pro internetové bankovníctví
- r) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodování vyhradí

- s) odměny voleným orgánům za výkon jejich funkce jakož i její výši
- t) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,
- u) každý druh společenstvím využívaných **nových** služeb, jehož roční obrát přesahuje 50 000,- Kč bez DPH
- v) pořízení nebo zcizení každého jednotlivého majetku nad 20 000,-Kč bez DPH

(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,
- f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.

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

(11) Ustanovení §§ 1128 až 1133 NOZ se na rozhodování členů SVJ na/mimo zasedání shromáždění nepoužijí

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 9 písm. d),
- d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- e) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Toto ustanovení neplatí, pokud se jedná o odstranění havarijního stavu,

(2) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

(3) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.

(4) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 3 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, 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) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat
- a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkově jednotky,
 - c) stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.

(3) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, 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) Tříčtvrtinové většiny hlasů vlastníků jednotek - členů společenství, je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení podle § 1169 NOZ,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 9 písm. d),
- d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- e) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Toto ustanovení neplatí, pokud se jedná o odstranění havarijního stavu,

(5) Ke změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.

(6) 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.

(7) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek X

Výbor

(1) Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.

(4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru (v pořadí, které určí svým usnesením výbor při volbě předsedy a místopředsedy, pokud je zvoleno více členů výboru). Písemné právní jednání, které činí

výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.

(5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.

(6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchýlný názor s odůvodněním.

(8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.

(9) Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru.

(10) Výbor společenství zejména:

- a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,
- b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku,
- c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,
- d) zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek - členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,
- e) oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,
- f) na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,
- g) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,
- h) vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,
- k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- l) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
- m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
- o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, svolá následně shromáždění, jemuž předloží zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie,
- p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
- q) pro opravy, stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce nad 50 000,- Kč bez DPH obstará výbor 2 nabídky a pro opravy, stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce nad

100 000,- Kč bez DPH obstará výbor 3 nabídky. Výsledek výběrového řízení musí být zaznamenán v zápisu o jednání výboru.

- r) při výběru dodavatelů služeb s ročním obratem nad 50 000,- Kč bez DPH obstará výbor 2 nabídky a při výběru dodavatelů služeb s ročním obratem nad 100 000,- Kč bez DPH obstará výbor 3 nabídky. Výsledek výběrového řízení musí být zaznamenán v zápisu o jednání výboru.
- s) při pořízení nebo zcizení každého jednotlivého majetku nad 10 000,- Kč bez DPH porovná výbor 2 ceny. Výsledek porovnání cen musí být zaznamenán v zápisu o jednání výboru.

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

Článek XI

Revizor

(1) Revizor je kontrolním orgánem společenství a je oprávněn:

- a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,
- b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.

(2) Revizor odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění.

(3) Funkce revizora není slučitelná s funkcí ve statutárním orgánu.

(4) Revizor je volen a odvoláván shromážděním,

(5) Revizor ve své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se stanovami a jinými právními předpisy,
- b) podává zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti shromáždění,
- c) je oprávněn účastnit se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru; za tím účelem je oprávněn požádat výbor o zasílání pozvánek na schůze výboru spolu s podklady zasílanými členům výboru,
- d) navrhuje odstranění zjištěných nedostatků a navrhuje opatření vč. termínů k jejich odstranění,
- e) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru předkládané na shromáždění.

Článek XII

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

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

(2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku,

- b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
- c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, výtahů, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění prohlídky a čištění komínů,
- d) zajištění revizí a oprav domovní kotelny rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, pokud je tato kotelna ve vlastnictví společenství
- e) pojištění domu,
- f) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
- g) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- h) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- i) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- j) vedení seznamu členů společenství,
- k) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

(3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

(4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.

(5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánů společenství podle zákona a těchto stanov.

B – 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 jednotky 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.

(2) Vlastník jednotky ani osoby, které bydlí, nebo jsou, na návštěvě v bytě vlastníka jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech tedy na společných chodbách, pavlačích, v kočárkárně (netýká se kočárků), v kolárně (netýká se jízdních kol), v garážích a ve sklepích mimo sklepní kóje jakékoliv předměty. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. V případě, že při kontrole prováděné oprávněnými úřady bude SVJ udělena pokuta za předměty umístěné ve společných částech budovy, bude tato pokuta účtována k tíži vlastníka resp. jednotky, který tento stav zapříčinil.

(3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.

(4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající a nebo osoby, kterým přenechal jednotku k užívání se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, a pod.

(5) 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 s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.

(6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej 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 vlastníkovvi jednotky.

(7) Společné části budovy 2 – hromadná garáž a sklepní kóje umístěné v 1.PP budovy jsou oprávněni užívat pouze ti vlastníci, kteří si spolu s bytovou jednotkou koupili právo výlučného užívání garážového stání a sklepní kóje, umístěných v těchto společných částech budovy.

Článek XIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvků na správu domu a pozemku, příspěvků na vlastní správní činnost, záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.

(2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.

(3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.

(4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.

(5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.

(6) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.

(7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok. Příspěvky se ukládají na účtu dlouhodobých záloh. Jejich čerpání je podmíněno předchozím souhlasem shromáždění vlastníků.

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku, příspěvky na vlastní správní činnost a zálohy na služby spojené s užíváním bytu

Vlastníci jsou povinni hradit:

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku tj, náklady na provoz objektu viz bod 4 písmeno A

(2) Příspěvky na vlastní správní činnost tj. provoz společenství tj. především viz bod 3 písmeno A:

- náklady na odměny členů volených orgánů společenství
- náklady na odměnu správce
- náklady na účetnictví
- bankovní poplatky
- soudní poplatky a právní služby
- provoz internetu
- poštovné
- pronájem prostor na pořádání shromáždění
- odčty tepla TUV a SV, vyúčtování tepla TU a SV
- další administrativní náklady

(3) zálohy na služby spojené nebo související s užíváním bytu tj. především:

- dodávka tepla
- dodávka teplé užitkové vody
- dodávka studené vody a odvádění odpadních vod
- provoz výtahu
- osvětlení společných prostor v domě
- úklid společných prostor
- odvoz komunálního odpadu
- pojištění domu
- další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek

(4) příspěvky dle bodu 5 a 7 písmeno A

(5) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby (bod 3 písmena B), příspěvky na správu domu a pozemku (bod 1 písmena B) a na vlastní správní činnost (bod 2 písmena B); přímo na účet společenství a to do 25. dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) dle bodu 1, 2 a 4 písmena B na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby (bod 3 písmeno B) určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výši měsíčních příspěvků (záloh) dle bodu 1, 2 a 4 písmena B určí statutární orgán na základě rozpočtu schváleného shromážděním vlastníků.

Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby (bod 3 písmena B), a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

(6) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad.

Na úhradě nákladů společných částí budovy 2 - garáží a sklepních kójí umístěných v 1.PP budovy se podílejí pouze ti vlastníci, kteří si spolu s bytovou jednotkou koupili právo výlučného užívání garážového stání a sklepní kóje, umístěných v těchto společných částech budovy. Způsob rozdělení nákladů se rozvrhne s přihlédnutím k diferencovaným nárokům jednotlivých typů garážových stání.

(7) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost dle bodu 1 a 2 písmeno B se s jednotlivými vlastníky každoročně vypořádává.

(8) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku dle bodu 4 písmeno B (dlouhodobá záloha) se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku. Pomine-li však účel zálohy je společenství povinno zálohu nebo její nevyčerpaný zůstatek s vlastníky vypořádat.

(9) Při převodu vlastnického práva k jednotce vzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost dle bodu 1 a 2 písmeno B ke dni účinnosti převodu vypořádat.

(10) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu pozemku, přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.

11) Z celkových nákladů na vlastní správní činnost se nejprve vypočte náklad na nebytové jednotky – komory tak, že se rozvrhne na každou komoru dle výše jejího spoluvlastnického podílu na společných částech. Zbytek nákladů na vlastní správní činnost se pak rozvrhne na každou bytovou a nebytovou jednotku kotelna stejně.

C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) Náklady na dodávku tepla a teplé vody dle faktur dodavatele. Pokud není faktura dodavatele členěna na náklady za teplo pro vytápění a za teplo pro ohřev teplé vody, rozdělí se celkové náklady na teplo v poměru 60 % náklady na teplo pro vytápění a 40 % náklady na ohřev teplé vody. Poměr základní a spotřební složky pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla pro vytápění se určuje 30:70. Poměr základní a spotřební složky pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla pro dodávku teplé vody se určuje 30:70. Při neumožnění odečtů či záměrném ovlivnění podružných měřidel (vodoměrů) a měřidel tepla se při vyúčtování bude počítat trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m² bytové plochy zúčtovací jednotky (domu). V případě, že rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1m2 překročí u jednotlivých příjemců služeb hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období, bude při vyúčtování postupováno podle platné legislativy.
- b) dodávka studené vody a odvádění odpadních vod - na základě hodnot naměřených na podružných vodoměrech. Při neumožnění odečtů či záměrném ovlivnění podružných měřidel (vodoměrů) se při vyúčtování nákladů bude vycházet z trojnásobku průměrné spotřeby studené vody na m² bytové plochy zúčtovací jednotky (domu)
- c) provoz výtahu – na bytovou jednotku. Náklady na výtah se neúčtují těm bytovým jednotkám v 1.NP jejichž vlastníci si nepředplatili výhradní užívací právo společných částí 2 (garáže a sklepy), jednotce 001(kotelna) a komorám.
- d) osvětlení společných prostor v domě – na bytovou jednotku Náklady se neúčtují jednotce 001(kotelna), která má vlastní elektroměr a komorám.
- e) úklid společných prostor – na bytovou jednotku. Náklady se neúčtují jednotce 001(kotelna) a komorám.
- f) odvoz komunálního odpadu – na bytovou jednotku. Náklady se neúčtují jednotce 001(kotelna) a komorám.
- g) pojištění domu – v závislosti na velikosti vlastnického podílu
- h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek – na základě usnesení shromáždění vlastníků.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

(3) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

(4) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

(5) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

D. Majetek a hospodaření společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

(3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, 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 měsíc.

(5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené platnou legislativou.

Článek XIV

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

(3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

(4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.

(5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

(6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

Článek XV

První členové statutárních orgánů

Prvními členy statutárních orgánů byli na shromáždění konaném dne 19.12.2005 za účasti notáře zvoleni:

- a) paní Zuzana Runátová
- b) pan Tomáš Vojtěch
- c) pan Petr Burián
- d) pan Martin Bulíř
- e) Mgr. Vít Gregor

Článek XVI Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek XVII 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) Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 210-302).

(3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

(4) Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

(5) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne **24.11.2016**

Domovní řád Společenství vlastníků jednotek pro dům Wiedermannova 1407/6, Praha 5

Společenství vlastníků jednotek pro dům
Wiedermannova 1407/6, Praha 5, se sídlem
Wiedermannova 1407/6, 158 000 Praha 5 ,
IČO 750 69 164

(dále jen "Společenství") vydává v souladu se
stanovami Společenství,
schválenými dne **24.11.2016** tento

D O M O V N Í Ř Á D

Preambule

*Domovní řád upravuje podmínky a způsob
užívání domů, bytů, nebytových prostorů a
společných částí domu, přičemž základní
úprava vzájemných práv a povinností mezi
vlastníky a nájemníky je v této oblasti
stanovena zákonem č. 89/2012, občanským
zákoníkem v platném a účinném znění, dalšími
zákonnými předpisy a stanovami Společenství.
Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla*

*budova řádně užívána a udržována na
požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejímu
poškození a znehodnocování, aby bylo
předcházeno škodám na majetku a aby byly
zajištěny dobré vztahy mezi jednotlivými členy
Společenství, jakož i dalšími osobami.*

Čl. I

Vymezení pojmů

1. **Budovou** se rozumí budova č.e./č.p. 1407/6 na parcele č. 1569/141 na adrese Wiedermannova 1407/6, 158 00 Praha 5, to vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Stodůlky
2. **Výborem** se rozumí výbor Společenství. Výbor je statutárním orgánem tohoto Společenství.
3. **Shromážděním** se rozumí shromáždění vlastníků jednotek Společenství. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství.
4. **Jednotkou** se rozumí samostatná jednotka, vymezená prohlášením vlastníka

5. **Společné části (prostory)** jsou vymezeny prohlášením vlastníka jako **Společné části 1**, které mají právo užívat všichni vlastníci a **Společné části 2** (hromadné garáže a sklepní kóje), které mají právo užívat pouze ti vlastníci, kteří si spolu s bytovou jednotkou koupili právo výlučného užívání těchto prostor.
 6. Pokud se dále hovoří o právech a povinnostech členů Společenství, platí tato práva a povinnosti přiměřeně i pro osoby uvedené v čl. II odst. 1 tohoto řádu s výjimkou práv, která jsou typická pouze pro vlastníky jednotek (např. právo hlasovat, volit či být volen atd.).
2. Dobou nočního klidu se rozumí doba mezi 22.00 – 6.00 hodinou. V tuto dobu je zakázáno používat hudební nástroje, vysavače a jiná hlučná zařízení (kuchyňské roboty, vrtačky, pračky, myčky a podobné přístroje), hlučně zpívat, hlučně se bavit a vykonávat jakoukoliv jinou činnost, působící nadměrný hluk. Televizní, rozhlasové a jiné audio přístroje, je nutno používat tak, aby jejich hluk nepronikal do okolních bytů a neobtěžoval vlastníky ostatních jednotek.
 3. S ohledem na děti do tří let a osoby, jež vykonávají své povolání v nočních hodinách jsou členové Společenství povinni:
 - a) omezit hluk i ve dne;
 - b) rekonstrukci bytové jednotky provádět výhradně v pracovních dnech v době od 08:00 do 18:00 hod.
 - c) vyvěsit oznámení o pracích, na vývěsku společenství v domě, ve kterém se práce provádí a oznámit je e-mailem výboru společenství

Čl. II

Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce, podnájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává výbor Společenství po schválení domovního řádu shromážděním. Změny v něm je oprávněn provádět pouze výbor po schválení shromážděním.
3. Domovní řád je nedílnou součástí stanov.
4. Hlavním smyslem tohoto domovního řádu je zajistit bezproblémové soužití jednotlivých členů Společenství a případné nejasnosti musí být vykládány v souladu s tímto účelem.
5. Každý uživatel bytu je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům bytů výkon svých práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
6. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

Čl. III

Dodržování nočního klidu

1. Vlastník jednotky je povinen učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sám ani osoby, které s ním bydlí, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

Čl. IV

Chov zvířat

1. Pokud si vlastník jednotky pořídí psa nebo jiné zvíře, zajistí, aby toto zvíře neobtěžovalo hlukem nebo pachem ostatní vlastníky jednotek. Jestliže zvíře obtěžuje ostatní vlastníky jednotek hlukem, a to především v nočních hodinách, je vlastník jednotky povinen učinit taková opatření, aby zvíře dále neobtěžovalo ostatní vlastníky.
2. Vlastníci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu.
3. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata; v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domů.
4. Chovat jakékoliv zvířectvo ve sklepích, garážích a společných prostorách je zakázáno.
5. Chov a přechovávání zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je zakázán.

6. Znečištění, které zvířata způsobí ve společných prostorech je povinen majitel ihned uklidit. Pokud tak neučiní, má výbor právo toto provést i prostřednictvím třetí osoby a náklady vyúčtovat majiteli zvířete k úhradě.

Čl. V

Využívání společných částí

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat společné prostory výlučně v souladu s jejich určením.
2. Ve společných částech je dovoleno umístit jakékoliv předměty pouze po písemném souhlasu výboru, nebo většiny ostatních vlastníků (netýká se rohožek).
3. Chodby před byty, schodiště, vstup do garáží a sklepů musí být udržovány za všech okolností v průchodném stavu.
4. Ve společných prostorách včetně sklepů je zakázáno skladovat nebezpečné a látky, jako například naftu, benzín výbušniny apod.
5. Ve společných prostorách volně přístupných ze společných částí domu (chodby, schodiště, pavlače) je zakázáno kouřit a odhazovat nedopalky a odpadky, plivat, močit či se jinak vyměšovat, není dovoleno užívat otevřený oheň, je zakázáno používat přístroje určené ke grilování a podobným účelům konzumovat alkohol a užívat jakékoliv omamné a psychotropní látky.
6. Je zakázáno odhazovat předměty z oken, lodžii a balkonů, a to včetně cigaretových nedopalků, popela, zápalek, odpadků apod.
7. Grilování je povoleno pouze plynem, elektřinou, nebo nekouřícím uhlím a to pouze v období od 8:00 do 22:00 hod.
8. Jakákoliv manipulace s grilem, která je v rozporu s návodem výrobce a vede ke vzniku požáru, je důvodem k zahájení správního řízení z důvodu porušení požárních předpisů.
9. Ve společných prostorách je nutno dodržovat pravidla bezpečnosti a slušného chování nezletilých dětí, jakož i ostatních osob.
10. Pro stavbu a instalaci venkovních antén nebo úpravy satelitů, přijímačů internetu a jejich svodů zasahujících do vnějšího pláště budovy je třeba písemný souhlas výboru

SVJ a ostatních nejbližší dotčených vlastníků.

11. Uživatelé bytů jsou povinni umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komínovým dvířkům, apod.
12. Uživatelé bytů jsou též povinni zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení, zápachu, apod.

Čl. VI

Bezpečnost domu

1. Je povinností každého obyvatele domu se přesvědčit, že vstupní dveře vč. garážových vrat byly (jak při pohybu ven tak i dovnitř) vždy řádně dovřeny a tam kde je to požadováno (úschovna kočárků-kočárkárna, úschovna kol-kolárna, vstup od výtahů do garáží a vstup ke sklepním kójím) i zamčeny.
2. Obyvatelé domu nesmí otvírat dveře prostřednictvím elektronického systému osobám, které neznají.
3. Vlastník jednotky má právo na 1 klíč od těchto dveří:
 - vchodové dveře
 - dveře do kočárkárny a kolárny
 - vchod ke sklepním kójím (platí pouze pro ty vlastníky, kteří si koupili právo výlučného užívání prostor sklepů)
 - vchod do prostoru garáží (platí pouze pro ty vlastníky, kteří si koupili právo výlučného užívání prostor garáží)
 - dále 1 ks ovladač garážových vrat (platí pouze pro ty vlastníky, kteří si předplatili výhradní užívací právo prostor garáží)
 - dveře do kočárkárny a kolárny,
4. Ztrátu ovladače garážových vrat je vlastník povinen neprodleně hlásit výboru
5. Vstupovat do technických místností mohou pouze pověřené osoby, přičemž 1 klíč od těchto prostor je u člena výboru pro případ havárií.

Čl. VII

Klíče od společných prostor

1. Rezervní klíče od společných prostor a náhradní bezpečnostní vložky jsou uloženy u správcovské firmy.
2. V případě prodeje bytové jednotky prodávající předá klíče od společných

uzamykatelných prostor nabyvateli bytové jednotky.

Čl. VIII

Čistota společných prostor

1. V případě, že kterýkoliv uživatel jednotky znečistí společné prostory, například při provádění rekonstrukce, je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit veškeré způsobené znečištění. Pokud tak neučiní, budou mu přeúčtovány náklady na úklid, provedený za tím účelem třetí osobou.
2. Součástí společných prostor je i místnost pro kontejnery na komunální odpad. Do kontejnerů je povoleno odkládat pouze komunální odpad a nikoliv jiný druh odpadu jako stavební odpad, starý nábytek či spotřebiče. Odkládat jakýkoliv odpad mimo kontejnery je zakázáno.

Čl. IX

Dodržování pravidel požární ochrany

1. V domě jsou instalovány hasicí přístroje a hydrantový požární systém.
2. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí a nezletilým, neprodleně zavolat hasiče prostřednictvím linky 150 a zahájit hašení požáru.
3. Každý člen Společenství je povinen dbát, aby hasicí zařízení v domě bylo vždy v provozuschopném stavu a na případné závady neprodleně upozornit správce domu.

Čl. X

Provozní řád garáží

1. Vstup do společných prostor podzemních garáží mají pouze oprávnění vlastníci jednotek, oprávnění nájemci, dále správce objektu, osoby vykonávající běžnou nebo řádnou údržbu, revizi a opravu objektu.
2. Do prostoru podzemních garáží mají neoprávněné osoby přísný zákaz vstupu.
3. Parkování je povoleno pouze na vyznačených parkovacích stáních. Parkování na jezdvých plochách je zakázáno.
4. Vlastník může k parkování používat pouze to parkovací stání, jehož výlučné užívací právo si společně s bytovou jednotkou zakoupil.

5. Vozidlo odstavené na vyhrazeném stání musí být umístěno vždy tak, aby byl umožněn bezproblémový příjezd a odjezd ostatních vozidel a nastupování a vystupování z vozidla.
6. Parkovacím stáním se rozumí vyhrazené místo k stání, označená číslem určená pouze konkrétním vlastníkům bytové jednotky.
7. Prostory vymezených parkovacích stání mohou být opatřeny uzamykatelnými parkovacími zábranami, to však pouze se souhlasem výboru Společenství.
8. Na parkovacích stáních i jezdvých plochách je zakázáno ukládat hořlavé látky (benzín, nafta atd.) staré baterie, náhradní díly a pneumatiky.
9. V prostorách podzemních garáží není dovoleno na vozidlech provádět opravy většího rozsahu, mýt vozidla a doplňovat pohonné hmoty. Nesmí docházet k znečištění garážových stání a omezování ostatních uživatelů.

Čl. XI

Různé

1. Výbor a osoba zajišťující správu zveřejňují svá oznámení na nástěnce společenství.
2. Vlastníci jednotek, jakož i jejich nájemníci jsou povinni řádně označit poštovní schránky umístěné u vstupu.
3. Vlastníci nebytových prostor, které mají ve výlučném užívání nahlásí výboru nebo osobě zajišťující správu tel. kontakt na němž jsou k zastížení pro případ havárií.
4. Venkovní vzhled domu nesmí být měněn (např. natírání či úpravy částí budovy a ostatních zařízení, umístěných ve společných prostorách), bez předchozího písemného souhlasu shromáždění.
5. Vývěsky, nápisy a reklamy je možno umístit pouze se souhlasem výboru.
6. Žádné předměty (např. nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty) nesmějí být umístovány nebo vztyčovány ve společných prostorách nebo zasahovat do těchto společných prostor či venkovních prostor bezprostředně přiléhajících, a to bez předchozího písemného souhlasu shromáždění.
7. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umístovány na

nástěnkou, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.

Čl. XII

Preventivní a udržovací povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky je povinen zajišťovat na své náklady opravy, a to tak, aby nedošlo k zanedbání řádné údržby.
2. Vlastník jednotky je povinen činit základní preventivní opatření, zejména.
 - a. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě;
 - b. pravidelně, alespoň 1x ročně, protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynutí;
 - c. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).
3. Vlastník jednotky je povinen učinit oznámení výboru nebo osobě zajišťující správu o potřebnosti oprav na společných částech v bytech (stoupací vedení SV a TUV po uzavírací ventily před bytovými vodoměry, hlavní potrubí odvodu odpadu z bytu, avšak nikoliv přípojka z bytu) a umožnit provedení takovýchto oprav. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.
4. Vlastník jednotky je povinen nahlásit výskyt hmyzu či jiných škůdců výboru nebo osobě zajišťující správu a sdělit, kterých prostor se to týká. Vlastníci těchto prostor musí umožnit vstup do těchto prostor. Při neumožnění provedení odpovídá vlastník za vzniklou škodu.

Čl. XIII

Postup při porušení domovního řádu

1. Porušení tohoto Domovního je porušením povinností vlastníka Společenství ve smyslu přijatých stanov.
2. Pokud dojde k porušení povinností stanovených domovním řádem, výbor upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila, a jedná-li se o nájemce jednotky, pak i vlastníka

pronajaté jednotky a vyzve tuto osobu (či osoby), případně i dotčeného vlastníka jednotky k odstranění závadného stavu.

3. Pokud nebude závadný stav odstraněn v přiměřené lhůtě určené výborem, výbor rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. Výbor o tomto rozhodnutí vyrozumí vlastníka jednotky. Došlo-li k zvlášť závažnému porušení řádu či byl-li porušením způsoben zvlášť závažný následek, svolá výbor za účelem rozhodnutí o dalším postupu shromáždění. Zvlášť závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů budovy.
4. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v budově a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce.

Čl. XIV

Závěrečná ustanovení

1. Tento domovní řád byl schválen shromážděním vlastníků dne **24.11.2016**
2. Tento domovní řád je platný a účinný ode dne **24.11.2016**