

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK STOUPAJÍCÍ A KLÍČOVSKÁ

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek Stoupající a Klíčovská (dále jen „společenství vlastníků“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytových domů Stoupající ul., Praha 9, č.p. 797, 798, 799 a 800, a bytových domů Klíčovská ul., Praha 9, č.p. 788 a 789, na pozemcích parc. č. 599/45, 599/46, 599/47, 599/48, 599/50 a 599/51, v katastrálním území Prosek (dále jen "dům," a „pozemek“), jenž jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a za účelem správy shora uvedených pozemků.

(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov.

(4) Společenství vlastníků vzniklo na základě zákona č.103/2000 Sb. (novela zákona č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů) dne 15. srpna 2002.

(5) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

(6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Čl. II

Název a sídlo

(1) Název zní: Společenství vlastníků jednotek Stoupající a Klíčovská.

(2) Sídlem je: Praha 9, Stoupající 800, PSČ 190 00.

(3) IČ : 284 26 606, zapsané u Městského soudu v Praze, zn. S 9181, dne 24. září 2008.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.

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

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
- c) pojištění domu,
- d) nájmu společných částí domu,
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

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

Čl. VII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků 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) Do působnosti shromáždění náleží rozhodování o určení osoby správce a o její změně. Shromáždění neschvaluje obsah smlouvy se správcem a změnu tohoto obsahu.

(3) Smlouva se správcem obsahuje zejména:

- a) vymezení činnosti, které bude správce vykonávat,
- b) cenu za služby vykonávané správcem a způsob jejího placení,
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce v oblasti ochrany osobních údajů,

- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a o své činnosti v určeném termínu.

(4) Smlouva se správcem nesmí být v rozporu s ustanoveními těchto stanov.

(5) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavce 1 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost a odpovědnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII Vznik členství

(1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

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

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

Čl. IX Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.

(2) 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.

(3) Společní členové společenství vlastníků jsou povinni určit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči výboru společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. V případě, že se spoluvlastníci jednotky na společném zástupci nedohodnou, jsou povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit výboru společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

(4) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. X.

Seznam členů společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:

- a) jméno a příjmení/ název právnické osoby,
- b) datum narození/ identifikační číslo právnické osoby,
- c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu/ adresa sídla právnické osoby,
- d) kontaktní údaje – vždy telefonní kontakt, adresa elektronické pošty (e-mail), pokud ji vlastník má a chce na ní příslušnou poštu doručovat,
- e) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu (dále jen „Doručovací adresa“) v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
- f) společný zástupce - v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- g) váha hlasu při hlasování na zasedání shromáždění ve vztahu k jednotce.

(2) Člen společenství je povinen údaje uvedené v čl. X odst.1 a jejich změny ohlásit statutárnímu orgánu společenství bez zbytečného odkladu.

(3) Seznam je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl.XI odst.2 stanov.

(4) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.

(5) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáže-li zájem hodný právní ochrany.

(6) Seznam může být uveřejněn se souhlasem všech členů společenství, které jsou v něm zapsány. Při uveřejnění neúplného seznamu musí být z něj patrné, že je neúplný.

Čl. XI

Členská práva a povinnosti

(1) Člen společenství vlastníků má právo zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami, případně jinými vnitřními pravidly vydanými společenstvím vlastníků v souladu s těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
- c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,

- d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti; člen společenství je oprávněn účastnit se jednání výboru, které bude projednávat jeho podnět.
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků, je nejpozději do šesti kalendářních měsíců od skončení zúčtovacího období,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- g) seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a způsobem správy domu nebo pozemků,
- h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků,
- i) obdržet od výboru společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka nebo nájemce jednotky, pokud o tuto informaci člen společenství požádá.

(2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v č.XI, odst.1 stanov, bude dohodnut takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. Výbor zpravidla postupuje tak, že na základě žádosti člena společenství připraví požadované dokumenty, do kterých vlastník následně nahlédne, případně si vlastník pořídí na vlastní náklady kopie v sídle společenství vlastníků. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.

(3) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části (například zásahem do statiky budovy nebo společných rozvodů).

(4) Člen společenství vlastníků má povinnosti zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, případně jinými vnitřními pravidly vydanými společenstvím vlastníků v souladu s těmito stanovami, kterými jsou zejména domovní řád a směrnice,
- b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu,
- c) včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, tj. do patnáctého dne (15.) kalendářního měsíce, za který se zálohy nebo příspěvky hradí, a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování
- d) včas hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, tj. do patnáctého dne (15.) kalendářního měsíce, za který se zálohy nebo příspěvky hradí a uhradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu pravidly pro užívání společných částí domu (zejména domovní řád a směrnice)

v souladu s obecně závaznými právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

- f) neprodleně upozorňovat výbor společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a činit vše potřebné k předcházení škod,
- g) udržovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
- h) nahradit náklad společenství vlastníků vynaložený na odstranění závady nebo poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (včetně domácích zvířat), nebo jimž do domu umožnil přístup,
- i) umožnit výboru společenství vlastníků přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy společných částí domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní výbor společenství vlastníků výzvu alespoň 2 dny předem,
- j) oznámit svou nedostupnost, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu nepřítomnosti člena společenství zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně zapotřebí,
- k) oznámit výboru společenství vlastníků nabytí jednotky do svého vlastnictví včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,
- l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li člen společenství svou jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.
- m) předat výboru společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno; a to nejpozději 10 (deset) dní před termínem realizace.

(5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat svou jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

(6) Vlastník jednotky předem oznámí společenství vlastníků stavební úpravu uvnitř svého bytu. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku, umožní členům výboru společenství vlastníků na základě předchozí výzvy do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván výborem společenstvím vlastníků.

(7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní

do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.

(8) Při poškození jednotky prováděním prací podle článku XI. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

(9) Vlastník jednotky předem oznámí výboru společenství vlastníků podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou.

(10) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu společenství vlastníků porušuje povinnost způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

(11) Ve výstraze podle čl. XI odst. 10 stanov se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkovvi vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dní.

(12) S podáním návrhu dle čl. XI odst. 10 stanov musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka, proti němuž návrh směřuje.

(13) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

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

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

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor

Čl. XIV Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.

(2) Každý z členů společenství má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Spoluvlastníci jednotky (včetně manželů vlastnicích jednotku ve společném jmění manželů) se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky 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 vlastníků, platí, že je společný zástupce spoluvlastníků jednotky nepřítomen. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou hlasovat samostatně, i když jsou přítomní.

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

(4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání shromáždění. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání anebo sdělení, kde se mohou členové společenství s podklady jednání včas seznámit. Pozvánka je zaslána na adresu elektronické pošty uvedenou v seznamu členů společenství a současně zveřejněna na informačních tabulích ve všech vchodech domu ve lhůtě nejméně 21 dnů před jeho konáním. Vlastníkům, kteří adresu elektronické pošty neposkytli, je pozvánka doručena formou listovní zásilky nebo vhozením do jejich domovní poštovní schránky. V případě pochybností se tyto písemnosti považují za doručené třetím dnem po vhození.

(5) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než pět dnů před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům společenství, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady na cestovní výdaje ve výši ceny jízdného veřejnou dopravou, nebo ve výši ceny za spotřebované pohonné hmoty motorovým vozidlem, pokud bylo k cestě použito. Náhrada cestovních výdajů se neposkytuje členům, kteří cestu vykonali pouze v rámci hlavního města Prahy. Je-li zasedání svoláno podle odst. 3 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

(6) Návrhy jednotlivých bodů pořadu zasedání shromáždění mohou podávat všichni členové společenství. Takový návrh musí být učiněn písemně, musí být k takové záležitosti

navrženo usnesení a její zařazení odůvodněno a musí být doručen výboru společenství vlastníků před odesláním pozvánek. Návrhy doručené až po rozeslání pozvánek ke konání zasedání shromáždění mohou být zařazeny až na pořad zasedání příštího shromáždění. Výbor společenství vlastníků je povinen řádný návrh kteréhokoli člena společenství zařadit na pořad zasedání nejbližšího shromáždění. Shromáždění může hlasovat i o návrhu, který nebyl uveden v pozvánce, takového shromáždění se musí účastnit všichni členové společenství.

(7) Během jednání shromáždění je oprávněn každý člen společenství vyjadřovat se k projednávaným záležitostem uvedeným v pořadu zasedání shromáždění, dále je oprávněn sdělovat svá stanoviska. Před hlasováním o návrhu je oprávněn každý člen společenství vznést svůj protinávrh nebo pozměňovací návrh. Nejprve se hlasuje o takovém protinávru nebo pozměňovacím návrhu, není-li přijat, hlasuje se o původním návrhu.

(8) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení podle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na zasedání shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se zasedání shromáždění účastní. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

(9) Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů výboru společenství vlastníků a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků
- d) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- e) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- f) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 14 stanov,
 - o přijetí domovního řádu a směrnic ke konkretizaci pravidel pro užívání společných částí.
- g) udělování předchozího souhlasu,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 14 stanov,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

- k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat veškeré nebo některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti.
- i) uděluje souhlas vlastníkově jednotky k zásahu do společných částí, jakož i k takovým úpravám či zásahům do jednotky, kterými se mění vzhled domu, a to i tehdy, pokud tyto zásahy do společných částí a úpravy či zásahy do jednotky hradí vlastník jednotky na vlastní náklady.
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů

- a) K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají jeden hlas.
- b) Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - změně stanov,
 - způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé členy společenství
 - zásahu do společných částí domu dle ustanovení čl.XIV, odst. 9 písmeno i)
- c) Nadpoloviční většinu hlasů všech členů společenství
 - volbě členů výboru společenství vlastníků,
 - přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení čl. XVI, odst. 14,
- d) Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.

(11) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, zahájí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění vlastníků schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat. Jednacím jazykem zasedání shromáždění je český jazyk.

(12) Vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění zajistí ten, kdo zasedání shromáždění předsedal, a to ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Zápis musí obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění,
- b) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení,
- c) kdo zasedání shromáždění svolal, zahájil, předsedal,
- d) výsledky voleb členů výboru, pokud byly prováděny,

- e) plné znění přijatých usnesení,
- f) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
- g) námitky členů společenství proti rozhodnutí společenství vlastníků, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- h) podpis předsedajícího a zapisovatele,
- i) datum vyhotovení zápisu.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho adresu elektronické pošty bezprostředně po vyhotovení zápisu.

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

(14) 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.

(15) Připouští se konání náhradního shromáždění. Není-li shromáždění na svém zasedání způsobilé se usnášet, může výbor nebo ten, kdo zasedání svolal, svolat novou pozvánkou ve lhůtě třiceti dnů od předchozího zasedání shromáždění náhradní shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé, že se jedná o náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo zasedání shromáždění předtím svoláno. Na náhradním shromáždění se může jednat jen o záležitostech zařazených na pořad předchozího zasedání shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Ostatní ustanovení o shromáždění platí pro náhradní shromáždění obdobně.

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.

(2) Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:

- a) o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
- b) o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu článku XIII odst. 10, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,
- c) v jiných věcech, než jsou uvedeny v článku XIII odst. 10, a to na návrh výboru společenství vlastníků jednotek.

(3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.

(4) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Nevyjádří-li se člen společenství ve stanovené lhůtě, platí, že nesouhlasí. Originály podepsaných listin musejí být uschovány v sídle společenství vlastníků a tam jsou k dispozici k nahlížení členům společenství vlastníků.

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

(6) Rozhodnutí se přijímá v případě souhlasu tří čtvrtin hlasů všech členů společenství. Mění-li se však všem členům společenství 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 členů společenství.

(7) Rozhodnutí členů společenství přijaté hlasováním per rollam má stejnou závaznost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním.

(8) Písemnosti o hlasování per rollam a oznámení o jeho výsledku mají platnost zápisu ze zasedání shromáždění.

Čl. XVI

Výbor

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

(2) Výbor je 4-členný.

(3) Členem výboru může být pouze osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem výboru může být maximálně jedna osoba, která není členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků.

(4) Funkční období člena výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(5) Člen výboru může být volen opětovně.

(6) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je závazkem osobní povahy. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen výboru zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval; příslušná odpovědnost člena výboru udělujícího plnou moc tím není dotčena.

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

(8) Výbor zastupuje navenek jeho předseda. Za společenství jednájí a podepisují společně předseda výboru a jeden člen výboru, a to tak, že k napsanému nebo vytištěnému názvu společenství připojí své podpisy společně předseda výboru a jeden člen výboru.

(9) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. V případě rovnosti hlasů při hlasování výboru má rozhodující slovo hlas předsedy výboru. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů výboru, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.

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

(11) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:

- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství jednotek, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za zpracování a podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků,
- j) přijímá a posuzuje podněty od členů společenství a je povinen na tyto podněty reagovat ve lhůtě 30 kalendářních dnů a podnět uzavřít ve lhůtě 90 kalendářních dnů od podání podnětu.

(12) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) 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,
- c) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.

(13) Výbor je povinen operativně řešit potřeby a zájmy společenství vlastníků při dodržování požadavku maximální efektivnosti jednání. Pokud vznikne nezbytná potřeba rozhodnout v závažné a neodkladné věci, nad rámec kompetence výboru, kdy nečinnost by mohla mít za následek poškození majetku nebo zájmu členů společenství, jedná výbor dle svého rozhodnutí, avšak na nejbližším zasedání shromáždění tento postup vysvětlí a zdůvodní.

(14) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a) o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč,
- b) o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části domu, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 1.200 Kč v průměru na každou jednotku v domě v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek anebo opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

(15) Členství ve výboru končí:

- a) uplynutím funkčního období,
- b) odvoláním z funkce,
- c) odstoupením z funkce,
- d) ztrátou způsobilosti být členem výboru,
- e) zánikem členství ve společenství vlastníků,
- f) případně jiným způsobem stanoveným platnými právními předpisy nebo stanovami.

(16) Člen výboru může být před uplynutím jeho funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to i bez udání důvodu; pak výkon funkce člena výboru končí před uplynutím funkčního období dnem doručení oznámení o odvolání nebo dnem oznámení odvolání na zasedání shromáždění společenství vlastníků.

(17) Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru společenství vlastníků. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor jeho odstoupení na svém zasedání projednal, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(18) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce původního člena výboru. Pro náhradníky platí ustanovení článku XV, odstavců 3, 4, 5, 6 a 7 obdobně.

(19) Není-li náhradníků, členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Řádné doplňovací volby členů výboru, je povinen statutární orgán zajistit na nejbližším zasedání shromáždění vlastníků.

(20) Po ukončení funkčního období výboru je výbor povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu a pozemku, novému výboru nebo osobě určené shromážděním SVJ.

ČÁST PÁTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVII

Pravidla pro správu domu

(1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů společenství a působnost orgánů společenství vlastníků.

Čl. XVIII

Pravidla pro užívání společných částí

(1) Společnými částmi jsou ty části domu a pozemku, které jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka a podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Podrobná pravidla pro užívání společných částí domu jsou stanovena platnými právními předpisy a dále podrobně dokumenty schválenými shromážděním společenství vlastníků.

(3) Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI ČLENY SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIX.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle článku XX stanov,

- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle článku XX stanov,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle článku XXI stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle §13 odst.1 zákona č.67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty,
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:

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

(3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

(4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění, které také rozhoduje o výši zálohových plateb za služby spojené s užíváním jednotek a nákladů spojených se správou domu a pozemku, o způsobu určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky a způsobu jejich vyúčtování. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

(5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

(6) Není-li rozpočet schválen, vynakládá společenství vlastníků výdaje

- a) schválené shromážděním
- b) na řádný chod a údržbu domu a pozemku s péčí řádného hospodáře
- c) potřebné pro odstranění následků havárií, výjimečných stavů apod. a odvrácení hrozících škod
- d) stanovené či předvídané právním předpisem.

(7) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XX

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými členy společenství

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.

(2) Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými členy společenství jsou stanovena platnými právními předpisy a dále podrobně dokumenty schválenými shromážděním společenství vlastníků.

(3) Nevyčerpaný zůstatek finančních prostředků dlouhodobé zálohy se převádí do dalších účetních období. Výbor společenství vlastníků předkládá 1x ročně vlastníkům přehled nákladů hrazených z dlouhodobé zálohy s vyčíslením konečného stavu dlouhodobé zálohy.

(4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat ke dni účinnosti převodu příspěvky na správu domu a pozemku, plnění spojená nebo související s užíváním bytu a zálohy na ně. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy vůči společenství vlastníků na platbách záloh nebo příspěvcích na správu domu a pozemku a na platbách za služby přejdou na nabyvatele jednotky (dluhem jsou nezaplacené zálohy i nedoplatky z jejich vyúčtování), případně že takové dluhy nejsou. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce uvedené v potvrzení.

Čl. XXI

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými členy společenství

(1) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu.

(2) Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými členy společenství jsou stanovena platnými právními předpisy a dále podrobně dokumenty schválenými společenstvím vlastníků.

(3) V souladu s čl.XI, odst.1 písm. e) má každý člen společenství právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (slovy: čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků je nejpozději do 6 (slovy: šesti) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Prvním statutárním orgánem, který byl určen při vzniku společenství vlastníků, bylo Stavební bytové družstvo Praha, se sídlem v Praze 8, Střížkovská 1/29a, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl DrXCVIII, vložka 22, IČO 00034592.

(2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

(3) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 1.října 2024 a nahradily původní znění stanov schválené dne 31. 5. 2016.

.....
Ing. Jaroslav Lubas
předseda výboru SVJ

.....
MUDr. Ladislava Buková
člen výboru SVJ