

Rozhodnutí mimo zasedání Shromáždění

Vyhlášené Výborem SVJ NOVÁ HARFA I – Podkovářská čp. 933, Praha 9 ze dne 27.12.2017 a to v souladu s §§1210 a násl. zák. 89/2012 - obč. zákoníku

Usnesení č.1 – Schválení stanov

Vlastníci jednotek schvalují toto znění Stanov:

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp.933

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: „Společenství vlastníků jednotek NOVÁ HARFA I - Podkovářská čp. 933“, IČ: 28382986, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeným Městským soudem v Praze, odd.S, vl.8860
- 2) Sídlo: Podkovářská 933, Praha 9 – Vysočany, PSČ 190 00
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 991/26, 991/27 a 991/28 v kat. území Vysočany, na němž se nachází dům č.p.933 (dále jen „pozemek“).
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. společných částí domu;
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí;
 - iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, 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.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;

- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů plnění spojených s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
 - d) vedení seznamu členů společenství;
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkajících se:
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou, za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);
 - c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu;
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Členství zaniká v případě zrušení společenství vlastníků.
- 3) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. Vypořádání záloh na služby spojené s užíváním jednotky se provádí v rámci ročního vyúčtování.
- 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 6) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.

Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství. Jsou to zejména tyto práva:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství;

- e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů;
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství;
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě;
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku;
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - b) včas hradit v požadované výši a způsobem k tomu určeným, příspěvky na správu nemovité věci;
 - c) včas v požadované výši a způsobem k tomu určeným, platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování;
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení;
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;
 - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami;
 - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství;
 - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu;
 - i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví;
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), email adresu a telefonní kontakt;
 - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost;
 - iv. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
 - v. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iii. a iv.;
 - vi. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až v.
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil on sám (stejně tak se pohlíží na situaci, kdy závadu či poškození způsobil věc v jeho držení) nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup;
 - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Výbor Společenství nebo výborem pověřená osoba je oprávněna ke kontrole těchto zařízení kdykoli i bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě;
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části,

- kteřá mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;
- m) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám s oprávněním do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;
 - n) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;
 - o) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu);
 - p) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny;
 - q) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat vždy tyto informace v aktuálním stavu;
 - r) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí;
 - s) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně 14 kalendářních dní před zamýšleným datem realizace přístupu.
 - 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Práva společenství jsou uplatňována prostřednictvím výboru. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
 - 5) V případě, že člen společenství chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v části II čl.4 bod 1 stanov, bude mu to umožněno do 14 dní např. za přítomnosti člena Výboru v prostorách správce.

Část III. Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5 Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 40 000,- Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství, přičemž náklady na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou v jednotlivém případě částku 2 000,- Kč v průměru na každou bytovou jednotku; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

Čl. 6 Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, prostory pro uložení kočárků a jízdních kol, lodžie, balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy, prádelna a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Stejně tak je povinen zajistit, aby nedocházelo ke spadu částí květin do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky. Při změně neprodleně požádá Výbor o provedení změny označení zvonku.
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny v pracovních dnech a sobotu v době od 8 hod. do 20 hod. V době od 22 hod. do 6 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.
- 14) Společenství může přijmout další dodatečná pravidla pro užívání společných částí.
- 15) Výbor zajistí uvedení celého souboru pravidel, vč. dodatečných ve vestibulech domu.

Část IV. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7 Hospodaření společenství

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Příjem společenství jsou zejména příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku, úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, úroky z vkladů na bankovních účtech společenství, penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
- 3) Příjem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy: nájemné z pronájmu společných částí domu, 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 příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
- 4) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
- 5) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 6) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 7) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 30. dubna roku, pro který se rozpočet schvaluje. Nebude-li shromážděním rozhodnuto jinak, platí do doby schválení rozpočtu na příslušný rok tzv. rozpočtové provizorium, tj. postupuje se podle rozpočtu z předchozího roku.
- 8) 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. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění.

Čl. 8 Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Otázky související s poskytováním služeb a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
- 2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
- 3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období.
- 4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb – společenství - měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
- 5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,
 - b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- 6) Stanovení pravidel rozúčtování nákladů na další výše neuvedené služby je v pravomoci Shromáždění.

Čl. 9 Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve způsobu, výši a lhůtě určené shromážděním.
- 2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na vlastní správní činnost dle čl. 2 stanov,
 - b) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - c) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,
 - d) náklady na odměňování členů výboru a revizora,
 - e) náklady na vedení účetnictví,
 - f) náklady správní agendy SVJ – tedy administrativně provozního charakteru, náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku (př. kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny – je-li samostatně měřena), počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy. Dále pak náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
- 3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku (např. pojištění domu) se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
- 4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Část V. Orgány společenství

Čl. 10 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství,
 - c) revizor.
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být fyzická osoba, která je svéprávná, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, dále pak vůči SVJ bezdlužná.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Pokud nejsou náhradníci zvolení Shromážděním, v tom případě se členem výboru stává náhradník s nejvyšším počtem hlasů.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení.

Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání.
- 16) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 17) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.
- 18) Orgán společenství si může k nastavení procedurálních záležitostí jednání přijmout jednací řád.

Čl. 11 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tuto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15-ti dnů před jeho konáním. Termín Shromáždění oznámí Výbor minimálně 40 dní před termínem Shromáždění v zápise z jednání Výboru včetně plánovaného programu. Doručené podněty vlastníků do 30 dní před termínem Shromáždění budou zařazeny na program jednání v rámci sekce různé.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů, popř. může být na žádost člena zaslána v elektronické podobě. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Jednací jazykem shromáždění je český jazyk. Místo shromáždění je v lokalitě města Prahy.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů (podle podílů).
- 6) K přijetí usnesením se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství (podle podílů). Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout na shromáždění, avšak budou mu poskytnuty náhradním způsobem po shromáždění.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než týden před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. Předseda může na

krátkou dobu pověřit řízením jiného člena shromáždění. Jím učiněné úkony se považují a posuzují, jako by je provedl předseda zasedání sám.

- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

Čl. 12 Působnost shromáždění

- 1) Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
 - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - g) rozhodování o
 - i. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - ii. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - iii. změně podlahové plochy jednotky;
 - iv. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - v. změně podílu na společných částech;
 - vi. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
 - vii. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
 - h) udělování předchozího souhlasu
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
 - ii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - iii. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - i) určení osoby, která má zajišťovat 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,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 13 Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Usnesení se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 2/3 většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 14 Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Jako vnitřní omezení, které nemá účinky vůči třetím osobám, se stanovuje, že v případě písemných právních jednání zastupují společenství předseda a jeden člen výboru společně (příčemž tímto členem může být též místopředseda) a v případě nepřítomnosti předsedy místopředseda a jeden člen výboru společně. V případě ústních právních jednání je oprávněn zastupovat předseda samostatně a v případě jeho nepřítomnosti místopředseda samostatně. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy či místopředsedy jej odvolává. Současně s volbou členů Výboru jsou voleni dva náhradníci do Výboru.
- 5) Výbor má čtyři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení.
- 7) Jednání Výboru je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pozvánka může být nahrazena uvedením dne, místa a programu jednání v zápisu z předcházejícího jednání Výboru. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu výboru včas se seznámit s těmito podklady.

Čl. 15 Další volené orgány - revizor

- 1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.
- 2) Za svou činnost odpovídá revizor shromáždění.
- 3) Revizor je volen a odvoláván shromážděním.

- 4) Funkce revizora zaniká volbou nového revizora. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně předsedovi výboru. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení.

Čl. 16 Určení prvních členů statutárního orgánu

- 1) Prvními členy statutárního orgánu byli v roce 2008:
- a) Ing. Bohumila Zemanová
 - b) Ing. Lucie Svobodová
 - c) Ing. Martin Glogar
 - d) Jan Ouředník
 - e) Petr Samohejl
 - f) Lucie Hončlová
 - g) Ing. Renata Netopilová
 - h) Hana Kollmanová

Část VI. Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 17 Nebytový prostor

- 1) Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. 18 Společná ustanovení

- 1) Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství desátý pracovní den po odeslání.
- 2) Rozhodnutím vlastníků lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně či pokud počet jednotek poklesne pod 5.

Čl. 19. Závěrečné ustanovení

- 1) Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne

Mgr. Michael Tintěra, předseda výboru SVJ

Ing. Martin Glogar, místopředseda výboru SVJ

Usnesení č.2 – Volba členů Výboru

Vlastníci jednotek volí:

Pana Ing. Martina Glogara, nar. 24.12.1978 (stávajícího místopředsedu Výboru SVJ) za člena Výboru pro volební období od 23.1.2018.

Paní Lucie Hončlové, nar. 16.5.1975 (stávajícího člena Výboru SVJ) za člena Výboru pro volební období od 23.1.2018.

Pana Petra Samohejla, nar. 12.1.1965 (stávajícího člena Výboru SVJ) za člena Výboru pro volební období od 23.1.2018.

Pana Mgr. Michaela Tintěru, nar. 21.4.1976 (stávajícího předsedu Výboru SVJ) za člena Výboru pro volební období od 23.1.2018.

Usnesení č.3 – Schválení rozpočtu Společenství na rok 2018 a další léta

Vlastníci jednotek schvalují rozpočet Společenství pro rok 2018 a další léta:

ř.	Druh nákladu	Návrh rozpočtu od roku 2018 a dále	Změna oproti rozpočtu 2013 + / - v %	Info k návrhu rozpočtu 2018
1.	dlouhodobé zálohy (Fond oprav)	2 019 580 Kč	0,0%	beze změny
2.	příspěvek na pojištění domu	160 000 Kč	-5,9%	dle uzavřené smlouvy
3.	úklid vnitřních spol. prostor	388 600 Kč	-6,3%	dle smlouvy
4.	vnější úklid a zimní úklid chodníků	110 000 Kč	-25,7%	dle smlouvy, odhad-počtu zásahů úklidu sněhu
5.	údržbu zeleně	90 000 Kč	-28,0%	dle čerpání předchozích let
6.	odvoz tuhého odpadu byty	334 500 Kč	-1,6%	dle skutečného čerpání
7.	odvoz tuhého odpadu komerce	17 200 Kč	-5,5%	dle skutečného čerpání
8.	provoz dětského hřiště	27 000 Kč	20,4%	oprava hřiště, výměna prvků dětského hřiště, úprava fot. Hřiště, oplocení dět. Hř.
9.	el. energii spol. částí domu - chodby,výtahy	485 000 Kč	-29,4%	dle skutečného čerpání, cena dle 2017
10.	záloha na vytápění -spotřeba tepla	2 910 100 Kč	-9,7%	dle skutečného čerpání, ceny dle roku 2017
11.	záloha na vytápění -spotřeba TUV	1 756 900 Kč	-6,8%	dle skutečného čerpání, ceny dle roku 2017
12.	náklady na vyúčtování tepla a TUV	85 800 Kč	67,9%	navýšení-odečty měřičů tepla
13.	záloha na úhradu vodného a stočného (SV)	2 735 600 Kč	26,7%	dle skutečného čerpání, ceny dle roku 2017
14.	poplatek za správu	716 400 Kč	-16,0%	dle smlouvy
15.	ostraha objektu	1 451 300 Kč	-9,2%	dle smlouvy
16.	revize (výtahy, MaR, požár. zabezp.)	251 500 Kč	-36,1%	dle smlouvy
17.	odměna výboru	288 000 Kč	0,0%	-
18.	účetnictví společenství	194 800 Kč	0,0%	beze změny
19.	běžná údržba, opravy spol. prostor	583 000 Kč	68,6%	dle smlouvy, odhad na opravy spol. částí, nově položka údržba od PPM 183 tis (15 296 měsíčně) paušál (od r 2017)
20.	náklady na společenství	257 000 Kč	-51,1%	v roce 2018 nově položka pronájem portálu iSTA 25 tis
21.	provozní fond gar. haly (el. ener.,VZT,atd.)	626 800 Kč	-20,5%	dle skutečného čerpání, správou sjednána sleva-el. en.
22.	záloha na úklid gar. haly	65 100 Kč	-33,7%	dle skutečného čerpání, četnost 2x ročně
Celkem		15 554 180 Kč	-4,9%	
Celkem bez ÚT; SV; TV		7 160 690 Kč	-7,5%	

Usnesení č.4 – Schválení usnesení k zasklívání lodžii

Vlastníci jednotek souhlasí s realizací zasklení jednotlivé bytové lodžie, za předpokladu, že:

- Zasklení bude realizováno na náklad vlastníka příslušné bytové jednotky
- Zasklení bude provedeno z čirého tvrzeného bezpečnostního skla
- Zasklení bude provedeno systémem, který nezasahuje do zateplení domu a nezpůsobuje nadměrný svod vody či spád ledových krust na předzahrádky
- Doplnky (stropní kolejničky, spodní drážky, a pod) budou v bílé či transparentní barvě
- Zasklení bude vždy dopředu oznámeno a projednáno s Výborem společenství. Bez jeho souhlasného stanoviska nebude možné zasklení provést.
- Náklady na případné opravy domu či náklady na odstranění závad, které budou způsobeny v souvislosti s montáží zasklení lodžie, budou hradit vlastníci jednotky, u kterých se zaklení provádělo.

Vyjádření vlastníka jednotky k jednotlivým plným zněním usnesení uvedených na předchozích stranách v tomto dokumentu:

Usnesení č.1 – Schválení změní stanov

Souhlasím Nesouhlasím

Usnesení č.2 – Volba členů Výboru

Volba Ing. Martina Glogara za člena Výboru

Souhlasím Nesouhlasím

Volba paní Lucie Hončlové za člena Výboru

Souhlasím Nesouhlasím

Volba pana Petra Samohejla za člena Výboru

Souhlasím Nesouhlasím

Volba Mgr. Michaela Tintěry za člena Výboru

Souhlasím Nesouhlasím

Usnesení č.3 – Rozpočet SVJ na rok 2018 a další léta

Souhlasím Nesouhlasím

Usnesení č.4 – Odsouhlasení zasklívání lodžii

Souhlasím Nesouhlasím

V _____ dne _____

Jméno a příjmení: _____

Bytová jednotka číslo: _____

Podpis: _____

Lhůta pro vyjádření: do 20. ledna 2018

Odesílání usnesení:

odešlete poštou na adresu správce PPM, Praha 9, Pod Harfou 981/25, nebo vhodte osobně do schránky správce tamtéž (schránka je vedle kanceláře PPM na vnější fasádě), nebo odevzdejte osobně správci objektu, nebo pošlete nascanované (důležitá je tato poslední strana) na email: podkovarska@seznam.cz