

Zápis z 6. schůze Shromáždění „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves“ konané dne 21. října 2014 od 18.00 hod.

Předsedající: Ing. Markéta Kábelová (předsedkyně Výboru SVJ – VSVJ)

Zpracování a kontrola výsledků hlasování a usnášeníschopnosti: Tomáš Sysel (člen Kontrolní komise SVJ – KK SVJ) a Alena Smažíková (členka VSVJ)

Zapisovatel: RNDr. Martin Vlach, Ph.D. (člen VSVJ)

Místo konání: Školní jídelna Praha 22, Nové náměstí 1100/1, Praha-Uhřetěves, 104 00

1. Prezence, kontrola usnášeníschopnosti, zahájení Shromáždění

Prezenci zajišťovali Mgr. Karel Nenička, Ing. Jan Hartl, Ing. Markéta Horáková a Milan Sotona. Po zaznamenání prezence členů SVJ k času 18.10 hod zpracovali T. Sysel a A. Smažíková prezenční listiny do elektronické podoby. Na základě tohoto zpracování bylo ověřeno, že na schůzi jsou osobně či v zastoupení (plné moci) přítomni vlastníci, jejichž celkový podíl na společných částech domu činí více než 50 % (v 18.10 hod při stavu 55%).

Předsedkyně SVJ M. Kábelová v 18.18 hod prohlásila Shromáždění za usnášeníschopné (při stavu 62,3% vlastníků).

Po zahájení schůze M. Kábelová objasnila způsob hlasování a nutnost při předčasném odchodu ze schůze odhlásit svoji přítomnost a ujistila se, že je všem přítomným způsob hlasování zřejmý.

M. Kábelová v úvodním proslovu mimo jiné představila členy orgánů SVJ a ozřejmila jejich jednotlivé úkoly nejen v rámci běžné agendy, ale i na aktuální schůzi Shromáždění. Podala informaci, že celé schůzi bude také přítomna notářka JUDr. Hana Kantorová, a to za účelem dohledu nad průběhem Shromáždění a schvalování nových Stanov SVJ.

K 18.21 hod bylo přítomno na schůzi Shromáždění 64,1% všech vlastníků.

2. Schválení programu schůze Shromáždění

M. Kábelová v 18.22 hod představila program Shromáždění, který se skládal z 9 bodů. M. Kábelová též informovala přítomné o tom, že do kategorie Různé lze přiřadit další záležitosti k projednání. Poté vyzvala přítomné k hlasování o schválení tohoto programu. V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení v 18.25 hod bylo přítomno na schůzi 74,2% všech vlastníků.

Usnesení: Shromáždění schvaluje program 6. schůze Shromáždění SVJ.

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

3. Zpráva Kontrolní komise SVJ, schválení účetnictví za rok 2013

Předseda KK SVJ Mgr. Karel Nenička informoval přítomné o výsledku hospodaření SVJ za rok 2013, mj. o nárůstu nákladů za vodné a stočné (z důvodu zdražení), nárůstu pojistného (nicméně krytí rizik je výrazně lepší), snížení nákladů za elektřinu společných prostor, naopak ale informoval o zvýšení nákladů za servis z důvodů stárnutí a opotřebení různých zařízení, informoval o čerpání 400 tis. Kč (z největší části na úhradu výměny kalorimetrů a vodoměrů), komentoval stav fondu oprav a doporučení KK SVJ o navýšení příspěvku v dohledné budoucnosti, dále komentoval rezervu SVJ plateb vůči zálohám, která činila necelých 1,5% (celkové předepsané zálohy byly ve výši 4 470 tis. Kč, náklady pak 4 410 tis. Kč). K. Nenička komentoval stanovisko kontrolní komise o nutnosti navýšení finanční rezervy domu – KK SVJ se jeví stávající finanční rezerva jako nedostatečná. Na závěr K. Nenička oznámil, že Kontrolní komise SVJ neměla námitek k předloženému návrhu vyúčtování (předloženo Výborem SVJ) za rok 2013, a doporučil tak Shromáždění předložené

účetnictví SVJ za tento rok schválit. M. Kábelová doplnila, že vyúčtování za dům jako celek a účetní doklady jsou k nahlédnutí u předsedkyně Výboru SVJ či u paní A. Smažíkové po předchozí telefonické domluvě.

Předseda KK SVJ a předsedkyně VSVJ odpověděli na několik dotazů vlastníků týkajících se detailů na servis domu, dále nákladů za teplo a vypověditelnosti smlouvy s firmou Dalkia.

V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení v 18.42 hod bylo přítomno na schůzi 75,5% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění bere na vědomí doporučení KK SVJ a schvaluje účetní závěrku za rok 2013.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

Předsedkyně VSVJ M. Kábelová a předseda KK SVJ K. Nenička informovali přítomné o možnostech využití odečtu zisku SVJ (viz §20 odst. 7 zákona o daních z příjmů) ve výši 141 Kč, a to za celé SVJ ve formě k užití finančních prostředků na úhradu nákladů spojených se správou domu. K tomuto bodu nebylo žádných námitek a komentářů. V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení v 18.44 hod bylo přítomno na schůzi 75,5% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje použití prostředků získaných daňovou úsporou daňové povinnosti ke krytí nákladů spojených se správou domu.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100 % přítomných vlastníků, **usnesení tedy bylo přijato.**

4. Shrnutí činnosti Výboru SVJ za uplynulé období

M. Kábelová vyzvala v 18.45 hod vlastníky k předkládání otázek týkajících se SVJ, zrekapitulovala kontaktní údaje na orgány SVJ, včetně změny kontaktů týkajících se objednávání klíčů od domu a řešení problémů s ovladači garážových vrat, připomněla nutnost aktualizace kontaktních údajů a rozebrala způsob řešení havarijních záležitostí.

Dále M. Kábelová shrnula záležitosti, kterými se orgány SVJ zabývaly v uplynulém roce, tzn. od minulého Shromáždění v roce 2013:

- členové VSVJ a KK SVJ se sešli na 13 schůzích,
- k 1. 1. 2014 proběhla změna výše záloh a pojištění domu z důvodu výhodnější nabídky (zjm. pojistného krytí),
- k 1. 1. 2014 proběhl převod veškeré správy domu do výhradní správy orgánů SVJ,
- v rámci úspor prostředků SVJ byl proveden členy orgánů SVJ samoodečet stavu kalorimetrů a sběr údajů o stavu vodoměrů od vlastníků,
- proběhla změna distribuční sazby u PRE, což znamená úsporu v elektřině za společné prostory,
- došlo ke změně v osvětlení vchodu č. 2, kde byl špatně přístupný vypínač pro část vlastníků,
- k 31. 7. 2014 odstoupil Ing. Vladislav Blažek z funkce místopředsedy výboru SVJ, na tento post byl zvolen Ing. Jan Hartl,
- bylo průběžně řešeno zatékání do bytových jednotek, z těchto důvodů je vedeno dlouhodobé jednání s developerem projektu – firmou Skanska a.s. Provedené měření firmou AWAL s.r.o. odhalilo závady: a) trhliny na fasádě, b) netěsnost bočních vpustí a vyústění dešťových kotlíků do dešťových svodů, c) netěsnosti kolem vnějších okenních parapetů, d) špatné stavební provedení napojení balkónových desek na obvodové konstrukce domu, e) špatné stavební provedení zateplovacího systému domu s přesahem přes podlahy lodžii (kvůli tomuto problému je pozastaveno zasklívání lodžii),

- v současné době probíhá výběr společnost na vypracování projektové dokumentace na opravu vnějšího pláště domu (viz předchozí bod), financování přípravy a realizace projektu budou hrazeny z fondu oprav (jedná se o společnou část domu),
- bylo průběžně řešeno „tradiční“ zatékání vody do sklepních prostor skrze světlíky (anglické dvorky), po dohodě s firmou Skanska a.s. dojde ke kompletní výměně,
- dlužníci: k 30. 9. 2014 dluh ve výši 274 080 Kč, z toho podstatná část ve výši 223 253 Kč je dlužná částka dvou největších dlužníků. Předpoklad: jeden z těchto dluhů bude uhrazen z důvodu prodeje bytu, kde je zajištěno splacení všech závazků včetně všech náležitostí vůči SVJ. Na druhého dlužníka byly podány žaloby v roce 2012 a 2013. O první žalobě již bylo soudem rozhodnuto a výbor SVJ postupuje dle rozhodnutí a řeší exekuci.
- Zavedení tzv. konzultačních hodin, kde jsou zástupci orgánů SVJ k dispozici obyvatelům domu. Od 1. 1. 2015 budou konzultační hodiny vždy první pondělí v měsíci od 20:30 do 21:00.

5. Problematika funkcí orgánů SVJ, volba členů orgánů SVJ

Vzhledem k vypršení mandátu členky VSVJ Aleny Smažíkové a člena KK SVJ Tomáše Sysla bylo přikročeno k následujícím hlasováním, neboť oba vyjádřili vůli pokračovat i v dalším období. V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení v 19.05 hod bylo přítomno na schůzi 76,4% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje na další 3 roky Alenu Smažíkovou do funkce člena Výboru SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 99,4% přítomných vlastníků, zdrželo se 0,6% přítomných vlastníků, žádný přítomný vlastník nebyl proti, **usnesení tedy bylo přijato.**

Usnesení: *Shromáždění schvaluje na další 3 roky Tomáše Sysla do funkce člena Kontrolní komise SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 99,2% přítomných vlastníků, zdrželo se 0,8% přítomných vlastníků, žádný přítomný vlastník nebyl proti, **usnesení tedy bylo přijato.**

M. Kábelová zmínila, že z funkce člena VSVJ odstoupil v minulém období k 5. 7. 2014 pan Antonín Hudeček, na jeho místo nastoupil náhradník Ing. Jan Hartl. M. Kábelová zmínila, že se již několikrát praxe volby náhradníků osvědčila, vyzvala přítomné, aby se o tuto funkci někdo dobrovolně ucházel. Zájem projevil pan Martin Routner, který se krátce přítomným představil.

V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení v 19.08 hod bylo přítomno na schůzi 76,4% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění ustanovuje jako náhradníka Martina Routnera do funkce náhradníka orgánů SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 99,5% přítomných vlastníků, zdrželo se 0,5% přítomných a žádný přítomný vlastník nebyl proti, **usnesení tedy bylo přijato.**

6. Změna výše záloh na úhradu za služby, resp. udělení mandátu VSVJ na tuto změnu

M. Kábelová předala slovo M. Vlachovi, který shrnul problematiku záloh, vč. nutnosti zohlednění závěrů zprávy KK SVJ za rok 2013 (viz bod č. 3). M. Vlach odpověděl na dotaz, že výpočet záloh bude dle skutečné spotřeby dané bytové jednotky z předchozích let + cca 10% rezervní navýšení. Dále M. Vlach uvedl předpoklad, že v průměru bude výše záloh o zhruba 160 - 180 Kč vyšší než v aktuálním období, zjm. z důvodů změny ceny za vodné a stočné, nicméně individuálně lze očekávat i snížení. M. Vlach zdůraznil, že není možná individuální úprava záloh na základě žádosti jednotlivých vlastníků bytových jednotek.

Po vysvětlení zamýšleného způsobu stanovení záloh za služby předal slovo předsedkyni VSJV, která navrhla hlasování o udělení mandátu Výboru SVJ na změnu výše záloh. Nové zálohy by byly platné buď od 1. 1. 2015 nebo po uzavření vyúčtování roku 2014 (v dubnu 2015).

V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení bylo přítomno na schůzi 76,4% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění uděluje mandát Výboru SVJ na změnu výše záloh zohledňující změny cen, případné zvýšení DPH a spotřebu jednotlivých vlastníků za minulá období.*

Pro toto usnesení hlasovalo 99,5 % přítomných vlastníků, proti bylo 0,5% přítomných vlastníků, žádný vlastník se nezdržel hlasování, **usnesení tedy bylo přijato.**

7. Změna mandátní smlouvy o vedení účetnictví

M. Kábelová informovala o stavu zajišťování správy domu, resp. vedení účetnictví, které od 1. 1. 2013 zajišťuje paní Alena Smažíková. KK SVJ doporučila úpravu smlouvy vzhledem k možnému dvojímu vysvětlení jednoho bodu smlouvy. VSJV navrhuje zrealizovat tuto změnu formou dodatku ke smlouvě, který vše upřesní, aby nedocházelo k nedorozuměním.

V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení bylo přítomno na schůzi 76,4% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění uděluje mandát Výboru SVJ na změnu smlouvy o vedení účetnictví s paní Alenou Smažíkovou.*

Pro toto usnesení hlasovalo 99,4 % přítomných vlastníků, hlasování se zdrželo 0,6% přítomných vlastníků, žádný vlastník nebyl proti návrhu, **usnesení tedy bylo přijato.**

8. Změna názvu společenství a stanov dle NOZ

M. Kábelová rozebrala v souvislosti s NOZ nutnost změn názvu SVJ. Stanovy obdrželi vlastníci dostatečně v předstihu. M. Kábelová připomněla, že ke schvalování nových stanov SVJ je nutná přítomnost a schválení 75% všech vlastníků jednotek. Také připomněla, že Domovní řád SVJ je součástí současných Stanov SVJ. Na žádost přítomné notářky JUDr. Hany Kantorové byl do pléna vznesen dotaz, zda jsou si všichni vědomi nového znění Stanov SVJ a zda někdo považuje za nutné Stanovy SVJ veřejně přečíst. Vzhledem k tomu, že žádný z přítomných tuto potřebu nevyjádřil, bylo přikročeno k hlasování o níže uvedených návrzích.

V okamžiku vyhlášení všech hlasování o níže uvedených usneseních bylo přítomno na schůzi 76,4% všech vlastníků.

Usnesení: *Shromáždění schvaluje nový název společenství ve znění: Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100% přítomných vlastníků, resp. 76,4% všech vlastníků, žádný přítomný vlastník nebyl proti návrhu či se zdržel hlasování, **usnesení tedy bylo přijato.**

Usnesení: *Shromáždění schvaluje stanovy Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves dle předloženého návrhu Výborem SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100% přítomných vlastníků, resp. 76,4% všech vlastníků, žádný přítomný vlastník nebyl proti návrhu či se zdržel hlasování, **usnesení tedy bylo přijato.**

Usnesení: *Shromáždění schvaluje Domovní řád dle předloženého návrhu Výborem SVJ.*

Pro toto usnesení hlasovalo 100% přítomných vlastníků, resp. 76,4% všech vlastníků, žádný přítomný vlastník nebyl proti návrhu či se zdržel hlasování, **usnesení tedy bylo přijato.**

Stanovy SVJ a Domovní řád SVJ (platné od data schválení schůzí Shromáždění) jsou nedílnou přílohou tohoto zápisu.

9. Různé

M. Kábelová odpověděla na několik dotazů z pléna, informovala o prosebné výzvě jednoho z vlastníků o parkování na místě pro invalidy.

M. Kábelová zpravila přítomné o problematice stříšek, k jejichž instalaci došlo v říjnu 2013 u tří bytů v 7. NP na terasách. Stavba stříšek nebyla schválena. V současné době tento problém řeší Stavební úřad MČ Praha 22, a to na základě stížnosti, kterou podal jeden z vlastníků SVJ. Stavebníci musí mimo jiné úřadu doložit podklady, získat stavební povolení nebo stavbu odstranit. Jednou z podmínek udělení povolení je souhlas $\frac{3}{4}$ všech majitelů domu, což je již splněno. Je však třeba prokázat i souhlas Shromáždění. Nicméně věc je zcela v řešení MČ Praha 22.

V okamžiku vyhlášení hlasování o níže uvedeném usnesení bylo přítomno na schůzi 76,4% všech vlastníků SVJ.

Usnesení: *Shromáždění uděluje souhlas s ponecháním stříšek v 7. NP domu.*

Pro toto usnesení hlasovalo 98,3% přítomných vlastníků, 1,2% přítomných se hlasování zdrželo, 0,5% přítomných bylo proti tomuto návrhu, **usnesení tedy bylo přijato.**

M. Kábelová vyzvala přítomné, zda má někdo nějaký další návrh k projednání, ale nikdo z přítomných žádný návrh nevznesl. Počet přítomných vlastníků byl 76,4% z celkového počtu všech vlastníků SVJ v okamžiku ukončení schůze Shromáždění.

Schůze skončila v 19.42 hod.
V Praze, dne 21. října 2014.

Poznámka: Termín konání následujícího řádného Shromáždění nebyl stanoven. Termín bude zveřejněn Výborem SVJ v souladu se Stanovami SVJ.

.....
Ing. Markéta Kábelová
předsedající, předsedkyně Výboru SVJ

.....
RNDr. Martin Vlach, Ph.D.
zapisovatel, člen Výboru SVJ

.....
Mgr. Karel Nenička
předseda Kontrolní komise SVJ

.....
Ing. Jan Hartl
místopředseda Výboru SVJ

Přílohy zápisu z 6. schůze Shromáždění „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472,
Praha 10 – Uhřetěves“ konané dne 21. října 2014 od 18.00 hod.

- 1) Stanovy společenství vlastníků - Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves
- 2) Domovní řád Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves

**Stanovy společenství vlastníků
Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves**

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek pro dům K Netlukám č.p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves (dále jen „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu č.p. 1472 (dále jen „dům“) a pozemků p.č. 1793/9, p.č. 1793/11, p.č. 1793/22, p.č. 1793/24 (dále jen „pozemek“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Uhřetěves, obec Praha.
- 2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen „člen společenství“).
- 3) Společenství může nabývat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeném v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem.
- 4) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem nabytí jednotky v domě.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Název společenství je: „Společenství vlastníků pro dům K Netlukám č.p. 1472, Praha 10 - Uhřetěves“.
- 2) Sídlo společenství je: K Netlukám č.p. 1472, PSČ 104 00, Praha 10 - Uhřetěves.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- 1) Správou domu se z hlediska provozního a technického rozumí zejména zajišťování
 - a) provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
 - i. společných částí domu,
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí, a
 - 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,
 - b) revizí 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) prohlídek a čištění komínů,
 - d) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - e) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - f) údržby pozemku a přístupových cest na pozemku,

- g) 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,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- 2) Správou domu se z hlediska správních činností 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu z jiných právních předpisů,
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, zajištění dodávek elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu, odvozu komunálního odpadu, čištění komínů, případně dalších nezbytných služeb, smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou,
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu (dále jen "příspěvky na správu domu") a úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,
 - d) 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 domu a pozemku a k činnosti společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
 - e) vedení seznamu členů společenství,
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek,
 - g) 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,
 - 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,
 - i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
- 3) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník jednotky s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem (dále jen „správce“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- 2) Smlouva se správcem obsahuje
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru i všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- 3) Uzavření smlouvy se správcem a její změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění.
- 4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor,
 - c) kontrolní komise.
- 2) Orgány společenství uvedené v článku V, odstavci 1 písm. b) a c) jsou volenými orgány společenství. Voleným orgánem společenství, nebo jeho členem může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právních předpisů upravujících živnostenské podnikání ke dni volby; totéž platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství může být jen osoba, která je členem společenství.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Funkční období členů volených orgánů společenství jsou 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- 8) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 9) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
- 10) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem, a jeho funkce zaniká, kdy tento orgán společenství odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení.

- 11) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce.
- 12) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 13) Volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Každý člen voleného orgánu má jeden hlas.
- 14) Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně pět dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 15) Kdo zasedání voleného orgánu svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 16) 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. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 17) O průběhu jednání voleného 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 voleného orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápise 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 voleného 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.
- 18) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 19) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

Čl. VI

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a členy kontrolní komise.
- 3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží
 - 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 rozpočtu společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu vykonávána správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - e) schválení celkové výše příspěvků členů společenství na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
 - h) rozhodování

- i. o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - ii. o pravidlech pro užívání společných částí domu,
 - iii. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - iv. o změnu účelu užívání domu nebo bytu,
 - v. o změně podlahové plochy bytu,
 - vi. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - vii. o změně podílu na společných částech,
 - viii. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - ix. o opravě, stavební úpravě, rekonstrukci nebo jiné nezbytné investici do společných částí, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 2 000 Kč bez DPH v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí v případě nutných oprav způsobených havárií na společných částech, pokud oprava nesnese odkladu vzhledem k potřebě ochrany majetku, života nebo zdraví osob.
- i) udělování předchozího souhlasu
- i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. k nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena dosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 100 000 Kč bez DPH,
 - iii. k zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce přesáhne v souhrnu částku stanovenou prováděcím právním předpisem;
 - iv. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - v. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu (správce) a rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy se správcem a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 4) Shromáždění svolává výbor tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neučiní-li tak výbor ve lhůtě do 30 dnů od doručení podnětu obsahujícího program zasedání a podklady k jednotlivým bodům zasedání, svolají shromáždění k zasedání vlastníci, kteří podnět ke svolání dali, na náklad společenství sami.
- 5) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství vhozením do listovních schránek v domě, nebo předáním pozvánky členu společenství osobně proti podpisu, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Pozvánka může být zaslána také elektronickou poštou nebo poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí, nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí výboru.
- 6) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně třicet (30) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojí podklady týkající se pořadu zasedání nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Podklady musí být členům společenství dostupné nejméně sedm (7) dní před konáním zasedání shromáždění.
- 7) 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.
- 8) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil.
- 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud občanský zákoník nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

- 11) Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešené záležitosti hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování opět rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na téže zasedání hlasovat.
- 12) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VI, odstavce 3, písm. i) bodu v. těchto stanov,
 - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
 - e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- 13) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu a o změně domu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny přítomných členů společenství.
- 14) Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
- 15) Jednání shromáždění zahájí předseda výboru či pověřený člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil. Poté co ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet, 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.
- 16) Z jednání shromáždění se ve lhůtě třicet (30) dnů ode dne zasedání pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, a námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. Zápis se vyvěsí v domě na domovní nástěnce.
- 18) Každý člen společenství je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena výboru před zahájením zasedání.
- 19) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

Čl. VII

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat.
- 2) Návrh na rozhodnutí mimo zasedání může podat výbor, přičemž jej vlastníkům jednotek doručí způsobem uvedeným v čl. VI odst. 5 těchto stanov. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou zveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky nesmí být kratší než 15 dní („lhůta k vyjádření“).
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky „souhlasím/nesouhlasím“ s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

- 4) Nedoručí-li člen společenství výboru ve lhůtě k vyjádření svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí i celý obsah přijatého rozhodnutí. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.
- 5) Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo občanský zákoník vyžadují vyšší počet hlasů.

Čl. VIII

Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy výboru a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Nesvolá-li v dohodnutých termínech výbor předseda, může tak učinit místopředseda.
- 5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 6) Výbor má pět (5) členů.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 9) Výbor zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) odpovídá za práva člena společenství nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za plnění daňových povinností, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby,
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

- i) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se správou domu a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a pojištění domu na jednotlivé vlastníky jednotek,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
- k) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání v zastoupení společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- l) sjednává dohody o provedení prací a o dodávce služeb neupravené v článku VI odst. 3, písm. h, bod 9, pokud objem finančního plnění nepřevyšuje v průměru měsíčně částku 50 000 Kč bez DPH. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením; tento limit neplatí, pokud jde o uzavření smluv v souvislosti s havárií,
- m) 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,
- n) v zastoupení společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- o) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

10) Prvními členy výboru byli:

- a) Helena Vostrá, dat. nar. 23. ledna 1980
Praha 10 - Uhřetěves, K Netlukám 1472, PSČ 104 00
- b) Ing. Martin Bašta, dat. nar. 14. srpna 1980
Praha 10 - Strašnice, Svojetická 2401, PSČ 100 00
- c) Zbyněk Laga, dat. nar. 23. listopadu 1981
Praha 10 - Uhřetěves, K Netlukám 1472, PSČ 104 00
- d) Ing. Vladislav Blažek, dat. nar. 25. září 1948
Roztoky, Masarykova 725, PSČ 252 63
- e) RNDr. Martin Vlach, Ph.D., dat. nar. 20. června 1980
Velké Hamry 607, PSČ 468 45

Čl. IX

Kontrolní komise

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- 2) Kontrolní komise má tři (3) členy.
- 3) Členy kontrolní komise volí a odvolává shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- 4) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

- 5) Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů, a rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve výboru.
- 7) Zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně výbor, jakož i shromáždění, pokud upozornění výboru nevedlo k odstranění nedostatků.
- 8) V rozsahu působnosti kontrolní komise je její pověřený člen oprávněn nahlížet do dokladů společenství a požadovat od členů výboru nebo od zaměstnanců společenství či od osoby zajišťující na základě smlouvy pro společenství některé činnosti správy domu vysvětlení k jednotlivým záležitostem.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

- 1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle článku X těchto stanov, musí být schváleno shromážděním.
- 3) Smlouva sjednaná podle článku X těchto stanov musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednáním za společenství.
- 4) Působnost podle článku X těchto stanov nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2) Členství ve společenství zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce.
- 3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství.
- 4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 5) Evidence členů společenství je vedena v Seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, datum vzniku, případně zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem společenství spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů. Je-li členem společenství právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a funkce či pozice osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena společenství.

- 6) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru, včetně své adresy a počtu osob majících v této jednotce domácnost. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.
- 7) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství 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 přejdou na nabyvatele jednotky, popř. že takové dluhy nejsou.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů týkajících se činnosti společenství a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
- 2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu, zálohy na úhradu za služby a ostatní náklady stanovené v článku XVII, odstavcích 1 až 4 těchto stanov, a to vždy do 20. dne daného měsíce a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - d) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - e) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
 - f) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do Seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,
 - g) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; to platí i v případě přenechání jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno a příjmení, případně název, a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby,
 - h) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
 - i) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části poškozuje, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod.

- 3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu společenství. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu, 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) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které společenství schvaluje.
- 3) Nabude-li společenství věci, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) 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.
- 5) Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XIV

Pravidla pro správu domu

- 1) Správa domu 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 spoluvlastníkovi.
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 3) Nabývat majetek a nakládat s ním může společenství pouze pro účely správy domu. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li občanským zákoníkem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění nebo jinému orgánu společenství.

- 5) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 10 000 Kč bez DPH je výbor oprávněn oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, a to bez výběrového řízení.

Čl. XV

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společné jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechává některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Mezi společné části náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění 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 nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na své náklady odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování 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. Člen společenství je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve společných částech a společných prostorách domu nebyly zdrojem šíření hmyzu či hlodavců nebo zápachu.
- 5) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu či lodžie jako skladiště, zajistit, aby předměty zde umístěné byly zabezpečeny proti pádu. Rostliny v oknech nebo na balkonech či lodžiích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních členů společenství. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala do nižších podlaží a nesmáčela zdi.
- 6) Člen společenství je povinen komunální odpad vysypávat pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
- 7) Člen společenství zodpovídá za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
- 8) Ve společném zájmu všech členů společenství je povinnost člena společenství zabezpečit využívání osvětlení domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb, sklepů, schodiště, atd.) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
- 9) Klíče od uzamykatelných společných prostor a místností s hlavními uzávěry vody, topení, plnu a elektřiny, střechy, atd. jsou uloženy u výboru.
- 10) Člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. je povinen se zdržet vytváření hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje a hlučné komunikace.
- 11) Výbor zajišťuje kontrolu využití společných částí v souladu s jejich určením.

Čl. XVI

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění nejpozději do konce dvanáctého (12) měsíce kalendářního roku předcházejícího kalendářnímu roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá výbor.
- 2) Rozpočet je sestaven na základě předpokládaných příjmů a výdajů a vychází z výsledků hospodaření společenství v uplynulém rozpočtovém období. Rozpočet představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, zajišťování služeb případně investice a zdroje jejich krytí. Základním hlediskem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na velké opravy společných částí domu, plánované v letech následujících. Při sestavování rozpočtu výbor vychází zejména z uzavřených smluv, ze shromáždění schválených druhů služeb a výše záloh na jejich úhradu a ze shromáždění schválené celkové výše příspěvků na správu domu.
- 3) V případě nedostatku finančních prostředků určených na údržbu a opravy domu, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku podle velikosti svého spoluvlastnického podílu na společných částech domu, pokud se jedná o náklady na větší opravy, které je třeba provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav (např. vnitřních rozvodů).

Čl. XVII

Příspěvky na správu domu, úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1) Příspěvky na správu domu a zálohy na úhradu za služby a náklady uvedené v odstavcích 2 až 4 tohoto článku, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 2) Členové společenství platí měsíční zálohy na náklady určené na odměňování osoby, která dům spravuje, členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, které se rozúčtují na každou jednotku ve stejné výši, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 3) Členové společenství platí měsíční zálohy na ostatní náklady spojené se správou domu, které se rozúčtují na jednotku ve výši odpovídající podílu na společných částech, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 4) Členové společenství platí měsíční zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), a to ve výši stanovené výborem na základě dřívější spotřeby, které se rozúčtují podle skutečné spotřeby bytu, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby a náklady uvedené v odstavcích 2 až 4 tohoto článku provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř (4) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi (7) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- 6) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu vytváří účetně oddělené dlouhodobé zálohy (fond oprav). Pravidla pro jeho tvorbu, použití a výši měsíčního příspěvku do fondu oprav schvaluje shromáždění. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění většinou hlasů přítomných členů. Nevýčerpaný zůstatek na fondu oprav se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku. Výše měsíčního příspěvku do fondu oprav je stanovena jako sazba za 1m² podlahové plochy jednotky a podílu na společných částech – společné garáži.
- 7) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Čl. XVIII

- 1) Záležitosti výslovně neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.

Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění konaném dne 21. října 2014. Tímto dnem také nabývají účinnosti.

Společenství vlastníků pro dům K Netlukám
č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves.

<http://knetlukam1472.webnode.cz>

DOMOVNÍ ŘÁD

Vypracoval: Výbor SVJ.

Za aktualizaci odpovídá: Výbor SVJ.

Čl. I

Základní ustanovení

1. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky či spoluvlastníky jednotek v budově, dále pro všechny nájemce a návštěvníky budovy.
2. Domovní řád vydává Výbor SVJ.
3. Účelem domovního řádu je vytvoření vhodných podmínek pro bezproblémové a efektivní užívání společných částí budovy a jejího nejbližšího okolí. Dále pak má řád přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, udržován na požadované úrovni, aby bylo zabráněno poškozování a znehodnocování. Jeho dodržováním je možné předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domu a snižovat náklady při údržbě a opravách.
4. Domovní řád musí být vyvěšen na místě, které je volně přístupné všem uživatelům budovy K Netlukám č. p. 1472, Praha 10 – Uhřetěves.

Čl. II

Garážové prostory

1. Samostatný pronájem garážového stání je možný jen a pouze osobě s vazbou na vlastnictví či nájemní smlouvu k bytu.
2. V budově jsou vyčleněny společné prostory – příjezdová komunikace ke garážovým stáním, které jsou ve spoluvlastnictví vlastníků těchto jednotek, kterým bylo zřízeno právo parkování osobních vozů na místech k tomu určených. Tito vlastníci jednotek (příp. nájemníci s nájemní smlouvou k bytu) jsou zejména povinni:
 - a) neznečišťovat tyto prostory pohonnými hmotami, oleji a obdobnými chemikáliemi, pokud se tak stane, neprodleně zajistit úklid, případně informovat správce nemovitosti,
 - b) parkovat jen na stáních, která jim byla smluvně určena, a to tak, aby nebránila vjezdu a výjezdu ostatních uživatelů,
 - c) krom zařízení a označení k datu zahájení provozu budovy již existujících, místa vyhrazená k parkování neohraničovat ani neopatřovat žádnými zábranami proti vjezdu nebo vstupu,
 - d) nenechávat motory parkovaných vozů zapnuté déle než po dobu nezbytně nutnou k zajištění na určené místo nebo k vyjetí ven,
 - e) strpět vstup a průchod ostatních vlastníků (resp. nájemníků) jednotek a třetích osob vstupujících do těchto prostor za účelem údržby, kontroly a oprav zařízení náležících do vlastnictví všech vlastníků jednotek,
 - f) parkovat tak, aby nebyl omezen nebo vyloučen přístup k těmto zařízením,
 - h) na výzvu správce neparkovat ve správcem vyhlášenou dobu v garážích, aby mohlo dojít ke

konání hromadného úklidu garáží, při ponechání vozidla nebude pro příslušné parkovací místo proveden úklid,

g) v okolí budovy parkovat pouze na místech k tomu určených. Je zakázáno parkovat mimo tato místa, například na chodníku či místech vyhrazených pro nástup požárních jednotek.

Čl. III

Práva a povinnosti vlastníků

1. Základní práva a povinnosti vlastníka jsou stanoveny zákonem č. 89/2012 Sb. a jeho doplňujícími zákony, stanovami SVJ a Příručkou uživatele bytové jednotky (získané při převzetí bytové jednotky pod názvem „Péče o vaši bytovou či nebytovou jednotku a její údržbu“).
 2. Vlastník je povinen řádně užívat byt a společné části domu tak, aby neomezoval práva ostatních spojená s užíváním domu.
 3. Vlastník je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on, jeho nájemníci nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
 4. Pro případ havárie nebo jiné mimořádné události je potřeba nahlásit výboru SVJ své kontaktní údaje, a to jak majitel bytu, tak i případný nájemník.
 5. V případě havárií nejen v mimopracovní době (denně včetně svátků) kontaktujte nejdříve členy výboru SVJ. Až následně mají být osloveni havarijní linky.
- Havárií je neodvratitelný stav, který je nutné řešit okamžitě, aby se zamezilo škodě na majetku či zdraví.
6. Vlastník je povinen hlásit členům orgánů SVJ veškeré zaznamenané škody či nedostatky na majetku domu.
 7. Souhlasu výboru SVJ je třeba vždy při zásahu do rozvodu tepla, teplé užitné vody, studené pitné vody, kanalizace, plynu a elektřiny při využití společných prostor.
 8. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových, televizních a dalších antén, jejich svodů při využití společných prostor, například střechy, fasády apod. je třeba předchozího písemného souhlasu výboru SVJ.
 9. Vlastník je povinen seznámit nájemníka s Domovním řádem. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, bude vlastník vyzván k nápravě, příp. k úhradě vzniklých škod.

Čl. IV

Užívání společných částí domů

1. Prostory okolí domu se užívají s důrazem na dobré sousedské vztahy. Údržbu těchto prostor zajišťuje správce, uživatelé by ve vlastním zájmu měli chránit rostliny a vybavení zahrady před poškozením a dbát na dodržování pořádku.
2. Umísťování jakýchkoliv objemných předmětů nepatřících k vybavení domů ve společných prostorách je zakázáno, kromě míst k tomu určených (např. kočárkárna).

Čl. V

Nebezpečné činnosti

1. Každý obyvatel domu musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru kdekoli v objektu. To znamená, že kamkoli do objektu nesmějí být vnášeny a kdekoli v objektu nesmějí být skladovány předměty v tuhé, kapalné ani plynné podobě, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
2. Mezi nebezpečné činnosti patří také grilování a podobná činnost s ohněm na terasách a balkónech. Při provozování této činnosti na sebe provozovatel bere veškeré riziko vzniku případného požáru a škody způsobené touto činností. Nutné je také myslet na osoby v okolních bytech, které by mohly být obtěžovány kouřem či zápachem. Tyto osoby mají právo vyzvat provozovatele této činnosti, aby ji neprováděl.
3. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo pyrotechnické předměty nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, balkónů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umisťovat na chodby, schodiště a do společných prostor a prostoru garáží jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květín. Květiny je povoleno umisťovat pouze se souhlasem bezprostředních sousedů v daném patře.
5. Jestliže budou jakékoli předměty kromě rohožek a menších okrasných květín skladovány na výše jmenovaných místech, bude původce vyzván k jejich odstranění.

Čl. VI

Zajištění pořádku a čistoty v domě a jeho okolí. Manipulace a umisťování předmětů

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu.
2. Vlastníci a nájemníci jsou povinni využívat pro umisťování odpadu pouze k tomu vyhrazené kontejnery. Nadměrné množství jakéhokoliv odpadu, kterým by došlo k nepřiměřenému zaplnění kontejneru na směsný odpad, jsou vlastníci (příp. nájemníci) povinni odvézt do sběrného dvora.
3. Na chodbách a schodištích není dovoleno větrání bytů do společných prostor domu. Vlastník je povinen zabezpečit, aby věci uložené ve sklepě nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně.
4. Ve společných částech domů je přísný zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm.
5. Rostliny v oknech nebo na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu a nesmějí znečišťovat majetek ostatních vlastníků. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
6. Provádět činnosti znečišťující chodby nebo jiné společné prostory domu je dovoleno jen a pouze ve výjimečných případech, přičemž znečištěný prostor musí být uveden do původního stavu!

Čl. VII

Domovní klid

1. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu bylo zabráněno jakémukoliv hluku.

Noční klid je stanoven: od 22.00 do 6.00 hodin, přičemž v pátek a sobotu začíná ve 22.00 hodin a v sobotu a neděli končí v 8.00 hodin. V této době není dovoleno vykonávat jakoukoliv činnost, která působí hluk či jinak ruší dobré sousedské soužití, např. hlučně se bavit, zpívat, tančit, hrát na hudební nástroje, používat hlučně audiovizuální techniku, bouchat dveřmi, stěhovat nábytek, používat hlučné spotřebiče apod.

2. Je stanovena i doba tzv. pracovního klidu, kdy není dovoleno provádět hlučné stavební práce (bourání, vrtání, broušení apod.), a to v době od 20.00 do 8.00 hodin.

3. Ustanovení bodu 1. a 2. se nevztahují na oslavy Nového roku, kdy je pouze nutné chováním dodržet dobré mravy.

Čl. VIII

Chování a držení zvířat

1. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící nesou plnou odpovědnost za domácí zvířata, která drží ve svém bytě.
2. Vlastníci, nájemníci a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních uživatelů bytů a domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, příp. znečišťováním společných prostor. Znečištění nebo škody na společných částech a jiných prostorech a zařízení v domě chovanými zvířaty, jsou jejich majitelé povinni odstranit. Majitel musí být vybaven pomůckami na sběr exkrementů a tyto na své náklady odstraňovat.
3. Vydala-li obec vyhlášku, či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou uživatelé bytu – chovatelé povinni zajistit její dodržování. Výbor si vyhrazuje právo tuto povinnost kontrolovat.

Čl. IX

Postup při porušení domovního řádu

1. Dohledem nad dodržováním domovního řádu jsou pověřeni všichni vlastníci a nájemníci.
2. Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popřípadě během návštěvy přebývaly. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy, či na ostatních jednotkách v budově.

Čl. X

Závěrečná ustanovení

1. Tento řád byl schválen Výborem SVJ dne 21. října 2014.
2. Tento řád byl schválen Shromážděním SVJ dne 21. října 2014.
3. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý vlastník bytové jednotky. Schvalování doporučených změn provádí Výbor SVJ, resp. Shromáždění SVJ.

V Praze dne 21. října 2014.