

Stanovy Společenství vlastníků Jelínkova 1618, Praha 8, IČ 04631323

Článek 1. Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků Jelínkova 1618, Praha 8 (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 2) Společenství se zakládá dle § 1200, zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění a vzniká dle § 1204, zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v platném znění.
- 3) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 4) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 5) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.
- 6) Výkon práv společných členů společenství se řídí těmito stanovami a příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.
- 7) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.

Článek č. 2 Název a sídlo společenství

Název společenství:
Společenství vlastníků Jelínkova 1618, Praha 8

Sídlo společenství:
Jelínkova 1618/5, 182 00 Praha 8 - Kobylisy

Článek č. 3 Členství ve společenství vlastníků

- 1) Členy společenství vlastníků jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“.
- 2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.
- 3) Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů (dále jen „společní členové“); ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- 4) Společní členové společenství vlastníků mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. Výkon práv společných členů společenství se řídí těmito stanovami a příslušnými ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění.
- 5) Společní členové společenství vlastníků zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, a shromáždění se nezúčastní oba společní členové, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
- 6) Společný zástupce plní jménem společných členů společenství vlastníků, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek č. 4

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

- 1) Osoba odpovědná za správu domu a pozemku (dále jen „osoba odpovědná za správu domu“) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů a společných členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
- 2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů
 - a) označení jednotky,
 - b) velikost hlasu vážícího se k jednotce,
 - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.
- 3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také

jméno a adresa této osoby.

- 4) Osoba odpovědná za správu domu ~~Statutární orgán~~ je povinen ~~naen~~ zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nového zmocnění spoluvlastníky jednotky, jímž se ruší předchozí zmocnění.
- 5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit osobě odpovědné za správu domu ~~statutárnímu orgánu společenství~~ nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.), včetně dne nabytí jednotky (právní účinky vkladu). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.
- 6) ~~Vlastník jednotky je povinen oznámit bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů, statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, každou změnu údajů zapisovaných do seznamu členů včetně dne, od kdy změna nastala a dále změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.~~
- 7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu osoba odpovědná za správu domu ~~statutární orgán společenství~~ jméno a ~~bydliště adresu~~ kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání, kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovu jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek č. 5

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- 1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.
- 2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,

- b) účastnit se schůze shromáždění vlastníků jednotek osobně nebo v zastoupení na základě písemné plné moci. Zástupcem vlastníka může být jak fyzická či právnická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství vlastníků jednotek, tak i fyzická či právnická osoba, která není členem tohoto společenství vlastníků jednotek,
- c) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
- e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
- f) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, jinak odpovídá za způsobenou škodu, jde-li o společné části uvnitř bytu provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;
- g) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů a může si z nich pořizovat výpisy, opisy a kopie ~~;- výpisy si může činit~~ výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory; jako prostory určené společenstvím mohou být i prostory kanceláře firmy, kterou společenství pověřilo výkonem některých činností správy domu a pozemku,
- h) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- i) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která ~~sice~~ byla řádně předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné o záležitosti rozhodnout usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,
- j) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí žádosti, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto statovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit

jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,

- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkoví jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; ~~to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby;~~
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit zákonnou sankci,
 - g) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu stavební úpravu uvnitř svého bytu a umožnit po předchozím vyzvání osobě odpovědné za správu domu na základě předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu, a dále po předchozí výzvě umožnit uvedené osobě členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, přístup do bytu k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. ~~Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejmeně tři dny předem dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu;~~
 - h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,
 - i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
 - j) předložit včas osobě odpovědné za správu domu včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, po skončení prací předložit revizní zprávy v případě úpravy elektroinstalace, případně plynových rozvodů a doklad o tlakové zkoušce v případě zásahu do rozvodů vody, a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
 - k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,
 - l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
 - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit osobě odpovědné za správu domu statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.
- 3) Na návrh osoby odpovědné za správu domu společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky ~~toho~~ vlastníka, který i přes písemnou výstrahu osoby odpovědné za správu domu porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků. S podáním

~~návrhu musí vyslovit souhlas většina vlastníků jednotek, přičemž při určení většiny pro vyslovení souhlasu se k hlasu uvedeného vlastníka nepřihlíží, povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek,~~

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

Článek č. 6

Orgány společenství - společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění
 - b) výbor

Délka funkčního období členů volených orgánů společenství činí pět (5) let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří (3) měsíců ode dne uplynutí funkčního období. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být do funkce zvolen opětovně.

- 2) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.
- 3) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou (2) měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.
- 4) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolát (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k řádné volbě.
- 5) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 6.
- 6) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání, ~~jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jediné v případě, že to předem oznámila na shromáždění.~~
- 7) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 6 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

- 8) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně.
- 9) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. ~~Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.~~
- 10) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce ve výši schválené shromážděním.
- 11) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem.

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Doleva, Bez odrážek a číslování

~~44)~~12)

Článek č. 7 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci (společní ~~vlastníci~~ ~~vlastníci~~) jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění (společní členové) se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem, pokud se shromáždění neúčastní oba manželé nebo všichni spoluvlastníci.
- 2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce společných členů, stejně jako oba přítomní manželé nebo přítomní spoluvlastníci, mají při hlasování počet hlasů odpovídající velikosti podílu jednotky na společných částech. – připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství a na shromáždění se nedostaví oba manželé nebo všichni spoluvlastníci, platí, že je společný zástupce nepřítomen.
- 3) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků (~~spoluvlastníků~~) jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto statovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
- 4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát (1) do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.
- 5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odstavce 4) ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami.

6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou, zveřejněnou na internetových stránkách společenství 15 dnů předem dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit.

6)7)

V případě, že svolané shromáždění není pro dostatečný počet přítomných vlastníků jednotek usnášení schopné, může statutární orgán do 15ti dnů od předchozího zasedání svolat novou pozvánkou se stejným programem náhradní shromáždění, které je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. Náhradní zasedání se musí konat nejpozději do šesti týdnů ode dne, na který bylo předchozí zasedání svoláno.

7)8)

Vlastník jednotky nebo spoluvlastníci jednotky se mohou nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce vlastníky dvou jednotek.

8)9)

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, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu-rozsahu poskytovaných služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f) rozhodování
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, nebo o uzavření dohody s vlastníkem jednotky na přenechání části společných prostor k výlučnému užívání na omezenou dobu a o podmínkách takové dohody,
 7. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, kteřá nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Doleva, Bez odrážek a číslování

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 0,63 cm

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- i) ~~rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech stanovených zákonem, nebo~~ které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

~~11) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.~~

Článek č 8

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- 1) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství.
- 2) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílů všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.
- 3) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 2) dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.

Článek č. 9

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- 1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam). Návrh na rozhodnutí mimo zasedání může statutární orgán podat i v jiných případech. ??? V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připouští stanovy.

~~1) Mimo zasedání lze (per rollam) rozhodnout v těchto záležitostech:~~

- ~~b) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost
spoluvlastnických podílů na společných částech domu;
d) o rozsahu opravy a údržby nad rámec dispozičního oprávnění výboru;~~

- 2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat alespoň návrh na rozhodnutí usnesení, podklady potřebné pro posouzení navrhovaného rozhodnutí usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady uveřejněny,

nastavil formátování: přeškrtnuté

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: a, b, c, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vlevo + Zarovnat na: 1,25 cm + Odsadit na: 1,89 cm

Naformátováno: Bez odrážek a číslování

Naformátováno: Bez odrážek a číslování

Naformátováno: Normální, Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vpravo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

Naformátováno: Číslování + Úroveň: 2 + Styl číslování: a, b, c, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: na střed + Zarovnat na: 1,5 cm + Odsadit na: 2,14 cm

Naformátováno: Odsazení: Vlevo: 2,14 cm, Bez odrážek a číslování

stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným ~~rozhodnutím~~ ~~usnesením~~ (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.

- 3) Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že zákon nebo statovy vyžadují, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen, se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.
Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek.
- 5) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.

Článek č. 10 Výbor

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

~~Prvními členy statutárního orgánu jsou:~~

- a) Ing. Pavel Fenyk
- b) JUDr. Marta Pauerová
- c) Milan Prehal

~~Prvním předsedou výboru je JUDr. Marta Pauerová.~~

- 2) Výbor má tři (3) členy. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 3) Členové výboru, z nich předseda a první a druhý místopředseda výboru, jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předseda výboru svolává a řídí jeho jednání; předsedu výboru v jeho nepřítomnosti zastupuje první místopředseda.

- 4) Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje první místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i prvního místopředsedy zastupuje předsedu druhý místopředseda. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda spolu s prvním místopředsedou, v nepřítomnosti předsedy první místopředseda, spolu s druhým místopředsedou.
- 5) Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování. O rozsahu oprav a údržby společné části do částí 50.000,- Kč ~~????~~ (slovy: padesát tisíc korun českých) může rozhodnout výbor společenství.
- 6) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.
- 7) V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.
- 8) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za pololetí. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.
- 9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Článek č. 11

Pravidla pro správu bytového domu číslo popisné 1618 na pozemku 2621/3 a pozemku 2621/3 vše zapsáno na Katastrálním úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, katastrální území 730475 Praha Kobylisy (dále jen „dům a pozemek“) a pro užívání společných částí

Pravidla pro správu domu a pozemku

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

- 2) Správu domu vykonává Společenství vlastníků jednotek Jelínkova 1618, Praha 8. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou (správní firmou) smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství, jako osoby odpovědné za správu domu a pozemku, za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
- 3) V případě, že shromáždění společenství vlastníků jednotek pověří zajišťováním některých činností správy domu a pozemku správní firmu, tato správní firma vede veškeré náklady domu odděleně od ostatních nákladů souvisejících s její případnou další činností. Správní firma je ze své činnosti odpovědná shromáždění, které je nejvyšším orgánem společenství.
- 4) Správou domu podle odstavce 1) se rozumí zejména:
- a) zajišťování provozu domu a pozemku,
 - b) zajišťování dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatelů přímo,
 - c) údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
 - d) zajišťování revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, plynu, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) zajišťování revizí, periodických prohlídek a oprav výtahů,
 - f) zajišťování výměn a cejchování měřidel tepla a vody,
 - g) zajišťování oprav společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníků jednotky (lodžie), pokud nejde o činnost příslušející vlastníkům jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - h) provoz protipožárních zařízení, jsou-li v domě instalována
 - i) pojištění domu,
 - j) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence těchto plateb,
 - k) sjednávání smluv týkající se nájmu společných částí domu,
 - l) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku,
 - m) uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle stavebního zákona § 125, zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění,
 - n) zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - o) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
 - p) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - q) vedení seznamu členů společenství,
 - r) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - s) výkon dalších činností, které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.
- 5) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.

- 6) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu. Vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.
- 7) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Pravidla pro užívání společných částí

- 1) Vlastník jednotky je oprávněn:
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka podle zákona a těchto stanov,
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti.
- 2) Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách a společných prostorách schodišť). Pokud by tak učinil, je oprávněna osoba odpovědná z správu domu společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkoví jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.
- 3) Vlastník jednotky je povinen:
 - a) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně domovního řádu,
 - b) zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.
- 4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu (~~pokud je přijat shromážděním vlastníků~~), který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí domu.
- 5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří jeho jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.
- 6) V případě, že vlastník jednotky nebo ti, kteří jeho jednotku užívají, při užívání společných částí porušují obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívají společné části v rozporu s obvyklým užíváním, vyzve je osoba odpovědná za správu domu společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude osoba

odpovědná za správu domu společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkoví jednotky.

Článek č. 12

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství ?????

- 1) Společenství může sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, sestavit rozpočet.
- 2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.
- 3) V rozpočtu na kalendářní rok se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.
- 4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby v kalendářním roce na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.
- 5) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.
- 6) Příjmem společenství jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13, odstavec 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,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

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

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

- 1) Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků. Pravidla pro úhradu příspěvků a pro jejich použití (tzv. fond oprav) jsou upravena Platebním řádem společenství, dále jen „Platební řád“.
- 2) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů (~~funkcionářů družstva~~), na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. Pravidla pro úhradu a použití těchto příspěvků a specifikace nákladů vlastní správní činnosti jsou upravena „Platebním řádem“.
- 3) Nevýčerpané zůstatky zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevyporádávají a převádějí se do následujícího kalendářního roku. ~~???~~
- 4) Podle zásad uvedených pod body 1) až 2) pravidel pro příspěvky na správu domu a pozemku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky – člena společenství.
- 5) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
- 6) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce doloží společenství potvrzením nabyvatele, jaké dluhy související se správou domu pozemku, přecházejí na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.
- 7) Příspěvek na správu domu a pozemku (příspěvky do fondů) platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do třicátého (30.) dne v kalendářním měsíci. ~~Výši příspěvků na správu domu a pozemku a na odměňování správce a vlastní správní činnost a jejich použití stanovuje shromáždění SVJ.~~

Rozúčtování nákladů na služby

- 1) Službami jsou zejména:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,
 - b) dodávka tepla
 - c) odvoz komunálního odpadu,
 - d) osvětlení společných prostor v domě,
 - e) úklid společných prostor v domě,
 - f) provoz výtahu,
 - g) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.
- 2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. Specifikace nákladů patřících do jednotlivých služeb je upravena v „Platebním řádu“.
- 3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do třicátého (30.) dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku, na odměny funkcionářů společenství a na vlastní správní činnost. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí osoba odpovědná za správu domu statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Osoba odpovědná za správu domu Statutární orgán má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
- 4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:
 - a) náklady uvedené v odstavci 1, písmeno a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
 - b) náklady uvedené v odstavci 1, písmena b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění,
 - c) náklady uvedené v odstavci 1, písmena c) – f) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak.
- 5) Osobou rozhodnou pro účet rozúčtování se rozumí:
 - a) vlastník jednotky, ~~nepřenechal-li jednotku do užívání,~~ a osoby, které s vlastníkem žijí v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období,
 - b) nájemce bytu a osoby, které s ním žijí v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.
- 6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě společných členů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, dle článku 4 odstavce 6.
- 7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

- 8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.
- 9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.
- 10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení účtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.
- 11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

Článek č. 13 **Majetek a hospodaření společenství**

- 1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku (~~dále jen „OZ“~~) o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.
- 3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.
- 4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně ~~však~~ 10 Kč, nejvíce 50 Kč, za každý i započatý den prodlení.
- 5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené prováděcím předpisem (nyní nařízením vlády č. 351/2013 Sb. § 2 v platném znění).

Článek č. 14 **Zánik společenství**

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

Článek č. 16 **Závěrečná ustanovení**

4) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví osoba odpovědná za správu domu statutární orgánu společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. ~~To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.~~

nastavil formátování: přeškrtnuté

2) Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 OZ). Spolek je upraven OZ v § 2140-302.

3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a souvisejících předpisů zejména ~~nařízení vlády č. 351/2013 Sb.~~, zákona č. 67/2013 Sb. v platném znění, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, a prováděcích ~~předpisů~~ ~~ho~~ nařízení vlády ~~č. 366/2013 Sb.~~, o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění.

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

~~4) Změna stanov ze dne 12.10.2014 byla odsouhlasena usnesením shromáždění vlastníků ze dne~~

Naformátováno: Odstavec se seznamem, Doleva, Bez odrazek a číslování

Naformátováno: Číslování + Úroveň: 1 + Styl číslování: 1, 2, 3, ... + Začít od: 1 + Zarovnání: vpravo + Zarovnat na: 0,63 cm + Odsadit na: 1,27 cm

Naformátováno: Doleva

Naformátováno: zarovnání na střed

I. Závěr

~~— Přílohou tohoto prohlášení jsou schémata určující polohu bytů a společných částí domu, spolu s údaji o podlahových plochách bytů a nebytových prostor.~~

Bytové družstvo Vlastník Společenství vlastníků
18200 Praha 8
Jelínkova 1618/5
182 00 Praha 8 – Kobylisy

.....
JUDr. Marta Pauerová
~~Fenyk~~
předseda výboru představenstva družstva
~~družstva~~

.....
Aleš Kratochvíl – Ing. Pavel
první místopředseda výboru
~~místopředseda představenstva~~