



Společenství vlastníků jednotek domu Žandovská 302-310
Praha 9

STANOVY

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Stanovy schválilo shromáždění členů společenství dne 5. dubna 2016.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK	3
Příloha č. 1 Pravidla pro tvorbu rozpočtu a výše příspěvků	10
Příloha č. 2 Domovní řád	14
Příloha č. 3 Pravidla pro pronájem jednotky	16
Příloha č. 4 Pravidla pro provádění oprav/rekonstrukcí v jednotkách členů společenství...	17
Příloha č. 5 Protokol o předávce jednotky novému členu společenství	19

Stanovy jsou v souladu se zákony a nařízeními

Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, účinnost dne 1. ledna 2014

Zákon č. 67/2013 Sb., Zákon o službách, účinnost 1. ledna 2014

Nařízení vlády č. 366 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, účinnost dne 1. ledna 2014

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Odpovědno je za správu domu a pozemku a zároveň je poskytovatelem služeb pro společné části domu a pozemku.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "člen společenství" a "jednotka"). Společnými členy společenství jsou za podmínek uvedených v zákoně spoluvlastníci jednotky.
3. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č.p. 302 až 310 a pozemku s čísly parcel 592 až 600, na listu vlastnictví 2868, vše v katastrálním území 730866 Střížkov, obec 554782 Praha (dále jen „dům“ a „pozemek“), a to v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
4. Společenství postupuje vždy v souladu a v rozsahu platných právních předpisů, které se k jeho činnosti vztahují (občanský zákoník a jeho prováděcí předpisy, zákon o účetnictví, zákon o službách apod.) a v souladu s těmito stanovami.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: „**Společenství vlastníků jednotek domu Žandovská 302-310 Praha 9**“.
2. Sídlo společenství: **Praha 9 - Střížkov, Žandovská ul. 302/17, PSČ 190 00, IČ: 27065073.**

Čl. III

Správa společných částí

1. Správa společných částí zahrnuje vše, co nenáleží jednotlivým členům společenství, ale je v zájmu všech členů společenství a pro řádnou péči o společné části je nutné nebo účelné.
2. Správou společných částí z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - 2.1. provoz, údržba, opravy a úpravy společných částí domu
 - 2.2. revize technických sítí, výtahu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů elektrické energie, vody, plynu a telekomunikačních zařízení
 - 2.3. údržba pozemku a přístupových schodišť k domu
 - 2.4. uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že člen společenství svoji jednotku stavebně upravuje, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace pro ověření, zda stavební úpravy jednotky dům neohrozí (především jeho statiku), nepoškodí nebo nezmění jeho společné části.
3. Správou společných částí z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - 3.1. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativní činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení a zajišťování dalších činností, které pro společenství vyplývají z jiných právních předpisů
 - 3.2. stanovení a vybírání příspěvků od členů společenství na správu domu a pozemku a na služby pro společné části (blíže viz **příloha č. 1 Pravidla pro tvorbu rozpočtu a výše příspěvků**)
 - 3.3. stanovení a vybírání záloh na úhrady energií a jejich vyúčtování a vypořádání

- 3.4. vedení účetnictví, zpracování a předkládání daňových přiznání, hospodaření s finančními prostředky členů společenství, vedení seznamu členů společenství
 - 3.5. ochrana práv členů společenství
 - 3.6. uplatňování a vymáhání plnění povinností členy společenství ukládaných jim stanovami společenství či usneseními shromáždění.
4. Pro účely správy společných částí je společenství oprávněno sjednávat smlouvy zejména pro tyto účely
- 4.1. služby spojené s užíváním společných částí a jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo
 - 4.2. pojištění domu
 - 4.3. pronájem společných částí domu.

Čl. IV

Vznik a zánik členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Členství ve společenství zaniká, stane-li se vlastníkem jednotky jiná fyzická nebo právnická osoba.
2. Člen společenství se může na základě písemné plné moci nechat při výkonu svých práv zastupovat jiným členem společenství nebo třetí osobou. Plná moc nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.

Čl. V

Práva a povinnosti člena společenství

1. Členové společenství mají práva a povinnosti uvedená v ustanoveních příslušných právních předpisů a těchto stanov.
2. Za závazky společenství ručí členové společenství v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech.
3. Člen společenství má právo zejména
 - 3.1. užívat společné části
 - 3.2. účastnit se veškeré činnosti společenství
 - 3.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování
 - 3.4. volit a být volen do výboru společenství
 - 3.5. předkládat výboru společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jeho činnosti
 - 3.6. obdržet vyúčtování záloh placených na úhradu energií a vrácení případných přeplatků
 - 3.7. nahlížet do písemných podkladů k zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit náklady, které tím společenství vzniknou.
4. Člen společenství má vůči společenství zejména tyto povinnosti
 - 4.1. dodržovat stanovy, plnit usnesení schválená orgány společenství a udržovat bezproblémové sousedské vztahy
 - 4.2. hradit příspěvky na správu domu a pozemku, na služby pro společné části domu, hradit zá-

lohy na úhradu energií a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh

- 4.3. hradit náklady, které společenství vzniknou se správou společných částí (evidence nového člena společenství, nákup klíčů, poplatky za nahlížení do listin, zpřístupnění jednotky aj.)
- 4.4. řídit se při užívání společných částí těmito stanovami, rozhodnutími orgánů společenství a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců (blíže viz příloha č. 2 Domovní řád a příloha č. 3 Pravidla pro pronájem jednotky)
- 4.5. udržovat svoji jednotku v nezávadném stavu
- 4.6. zdržet se jednání, jímž by ohrozil výkon vlastnického práva nebo ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným členům společenství, a to především v souvislosti s úpravami jednotky ve svém vlastnictví (blíže viz příloha č. 4 Pravidla pro provádění oprav/rekonstrukcí v jednotkách členů společenství)
- 4.7. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jimž do domu umožnil vstup, a uhradit náklady společenství vynaložené na tento účel
- 4.8. zakročit účinně v případě vzniku požáru (příp. nehody, pohromy nebo jiného stavu nouze v domě) s cílem zabránit ohrožení životů a zdraví osob a jejich majetku
- 4.9. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a tepla v jednotce a odečet naměřených hodnot
- 4.10. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup člena výboru do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy a podobné úkony ve společných částech nebo v ostatních jednotkách
- 4.11. oznámit výboru společenství bez zbytečného odkladu informace vyžadované právními předpisy, zejména
 - 4.11.1. úmysl převést vlastnické právo k jednotce na jinou fyzickou nebo právnickou osobu, neboť ručí za to, že jeho případné dluhy váznoucí na jednotce přejdou na nového vlastníka jednotky
 - 4.11.2. úmysl zatížit jednotku zástavním právem, neboť ve vztahu ke společným částem domu je pouze jejich spoluvlastníkem
 - 4.11.3. nabytí vlastnického práva k jednotce (Protokol o předávce jednotky novému členu společenství – příl. č. 5)
 - 4.11.4. jmenný seznam osob, u kterých lze předpokládat, že v kalendářním roce s ním budou bydlet v jednotce po dobu delší než 2 měsíce
 - 4.11.5. přenechání jednotky do užívání jiné osobě, včetně jména a adresy této osoby a počtu osob ve smyslu předchozího bodu.
5. Porušuje-li člen společenství obvyklý způsob užívání jednotky nebo společných částí, nebo porušuje-li pokyny a pravidla k tomu účelu společenstvím přijatá, vyzve ho výbor společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy je výbor společenství oprávněn činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto členu společenství.
6. Členu společenství, který nesplnil povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu za to, že způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím porušil práva ostatních členů společenství, může soud na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo člena společenství nařídit prodej jednotky.

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění členů společenství.
2. Do působnosti shromáždění náleží
 - 2.1. změna stanov společenství
 - 2.2. volba a odvolání členů výboru společenství a rozhodování o výši jejich odměn
 - 2.3. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a schválení zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku za uplynulé období
 - 2.4. schválení druhu a rozsahu služeb poskytovaných členům společenství a výše příspěvků na jejich úhradu v příštím období, jakož i způsob rozúčtování nákladů na úhradu energií na jednotky
 - 2.5. schválení výše poplatků, které členové společenství platí za vybrané úkony společenství
 - 2.6. rozhodnutí
 - 2.6.1. o změně účelu užívání společných částí domu
 - 2.6.2. o změně podlahové plochy jednotky
 - 2.6.3. o změně spoluvlastnického podílu členů společenství na společných částech
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek
 - 2.6.5. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společných částí, vyjma skutečností uvedených v čl. VII odst. 5.10 těchto stanov
 - 2.6.6. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 - 2.7. udělení předchozího souhlasu
 - 2.7.1. k nabytí, zcizení (převodu) nebo zatížení (zástavě) nemovitých věcí nebo jinému nakládání s nimi
 - 2.7.2. k nabytí, zcizení (převodu) nebo zatížení (zástavě) movitých věcí, vyjma skutečností uvedených v čl. VII odst. 5.9 těchto stanov
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru
 - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, včetně rozhodnutí o změně této osoby, jakož i schválení smlouvy respektive změny smlouvy o činnosti této osoby
 - 2.9. rozhodnutí o dalších záležitostech, které si shromáždění vyhradí.
3. Shromáždění se schází dvakrát za rok. Svolává je výbor. Shromáždění musí být rovněž svoláno, a to do 30 dnů, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání členové společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou zaslouvanou všem členům společenství. Pozvánka může být členům společenství předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky. Současně musí být zveřejněna na nástěnce a na WEB stránkách společenství, a to nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede datum, hodina, místo konání, pořad jednání a místo, kde se členové společenství mohou seznámit s podklady týkajícími se pořadu jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
5. Shromáždění řídí člen výboru.
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů všech členů společenství. Váha hlasu člena společenství je určena velikostí spolu-

vlastnického podílu na společných částech.

7. K přijetí usnesení ze shromáždění jsou zapotřebí hlasy nadpoloviční většiny členů společenství přítomných na shromáždění.
8. Členové společenství hlasují veřejně. Ti členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
9. Hlasy všech členů společenství jsou zapotřebí
 - 9.1. k přijetí rozhodnutí o změně velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu
 - 9.2. ke stanovení výše příspěvků na správu jiným způsobem než podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu.
10. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení (do 30 dnů) odpovídá předsedající zasedání. Zápis musí obsahovat údaje prokazující schopnost shromáždění jednat a usnášet se, údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení, a pokud byli voleni členové výboru, pak také výsledky voleb. Přílohou zápisu jsou listiny přítomných s jejich podpisy, udělené plné moci k zastupování a písemné podklady, které byly k jednotlivým projednávaným bodům předloženy. Zápis podepisuje předsedající zasedání, ověřovatel zápisu a zapisovatel. Originál zápisu je uložen u výboru.
11. K informování členů společenství jsou zápis a přijatá usnesení uveřejněny v zasklené skřínce v přízemí vchodu a na WEB stránkách společenství.
12. V případě, že v neodkladných záležitostech nebylo shromáždění schopno usnášení nebo nepřijalo usnesení, může být na návrh výboru rozhodováno také mimo shromáždění, a to oběžníkem.
13. Rozhodování mimo shromáždění navrhuje výbor oznámením na vývěsce v přízemí domu. Oznámení musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné k jeho posouzení, nebo místo, kde jsou podklady k dispozici, a lhůtu patnáct dnů, do které se může člen společenství vyjádřit.
14. Svůj souhlas s usnesením, o kterém je rozhodováno mimo shromáždění, vyjádří člen společenství vlastnoručním podpisem a datem souhlasu na listině obsahující návrh usnesení. K přijetí tohoto usnesení je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.
15. Pokud bylo usnesení přijato, uveřejní výbor výsledek hlasování a znění přijatého usnesení v zasklené skřínce v přízemí domu a na WEB stránkách společenství.

Čl. VII

Výbor společenství

1. Výbor společenství je statutárním orgánem společenství a náleží mu veškerá působnost, která není svěřena shromáždění. Výbor jedná za společenství jako za právnickou osobu.
2. Výbor společenství je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku, s výjimkou toho, co patří do výlučné pravomoci shromáždění, nebo co si shromáždění vyhradí.
3. Výbor společenství jedná a rozhoduje podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Výbor je povinen uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
5. Výbor zejména
 - 5.1. svolává shromáždění a připravuje podklady pro jeho jednání
 - 5.2. předkládá shromáždění návrh ročního rozpočtu, zprávy o hospodaření a správě domu

- 5.3. zajišťuje plnění usnesení shromáždění
 - 5.4. odpovídá za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky, předložení daňových přiznání, řádné vedení písemností společenství a evidenci členů společenství
 - 5.5. uzavírá smlouvy spojené se správou společných částí
 - 5.6. sděluje členům společenství výši příspěvků na výdaje spojené se službami a správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu energií
 - 5.7. zajišťuje vyúčtování záloh členů společenství na úhradu energií a vypořádání jejich nedoplatků nebo přeplatků
 - 5.8. eviduje členy společenství a sděluje jim informace podle zákona a těchto stanov
 - 5.9. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000 Kč a dále rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč. O tomto rozhodnutí informuje členy společenství na nejbližším shromáždění
 - 5.10. rozhoduje o údržbě, opravě nebo stavebních úpravách společných částí, kde náklady nepřekročí 50.000 Kč a průměrný roční náklad na každou jednotku nepřekročí 1.000 Kč. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škody na společných částech nebo majetku členů.
6. Výbor je voleným orgánem společenství. Volen je z členů společenství. Členy výboru volí a odvolává shromáždění. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon.
 7. Výbor je pětičlenný. Ze svých členů si výbor volí a odvolává předsedu.
 8. Předseda výboru organizuje činnost společenství, jedná za výbor a řídí činnost výboru. Činí-li výbor písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru.
 9. Funkční období člena výboru je 5 let. Začíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce. Končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru také končí odstoupením nebo odvoláním z funkce.
 10. Pokud počet členů výboru neklesne pod 3 členy, může výbor do nejbližšího shromáždění kooptovat další členy výboru. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
 11. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za měsíc. Výbor je schopen usnášení, jsou-li přítomni alespoň tři jeho členové. Každý člen výboru má jeden hlas. K přijetí usnesení jsou zapotřebí alespoň tři hlasy členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu z jednání výboru výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.

Čl. VIII

Hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem podle ročního rozpočtu, v souladu s účelem a způsobem stanoveným právními předpisy.
2. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Výjimkou je výběr bankovního domu pro ukládání finančních prostředků společenství.

Čl. IX

Doručování písemností

1. Písemnosti určené členům společenství jsou vhazovány do poštovní schránky na adrese jednotky. V případě pochybností se považují za doručené třetím dnem po vhození.

2. Je-li třeba písemnosti členům společenství zaslat, a nestanoví-li zákon jinak, zasílá společenství písemnosti jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství. O zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu musí člen společenství písemně požádat. Náklady na poštovné je člen společenství povinen uhradit. Tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání.
3. Ustanovení tohoto článku nevylučuje zasílání vybraných typů písemností doporučeně nebo s dodejkou.

Čl. X

Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy vstupují v platnost dnem konání shromáždění, které je schválí, a plně nahrazují dosavadní stanovy schválené dne 24. listopadu 2010.
2. Nedílnou součástí stanov společenství jsou přílohy
 - Pravidla pro tvorbu rozpočtu a výše příspěvků
 - Domovní řád
 - Pravidla pro pronájem jednotky
 - Pravidla pro provádění oprav/rekonstrukcí v jednotkách členů společenství
 - Protokol o předávce jednotky novému členu společenství

Příloha č. 1 Pravidla pro tvorbu rozpočtu a výše příspěvků

1. Rozpočet společenství je plán finančního hospodaření pro následující fiskální rok. Sestavuje jej výbor společenství v posledním čtvrtletí kalendářního roku a předkládá ke schválení členům společenství na podzimním shromáždění. Rozpočet může být sestaven pouze jako vyrovnaný. Společenství nemůže plánovat ani zisk ani ztrátu.
2. Rozpočet se připravuje ve dvou krocích. Jako první se zjišťují budoucí roční výdaje. Ty současně představují výši potřebného ročního příjmu společenství. Ve druhém kroku je předpokládaný roční příjem rozpočítán jednotlivým členům společenství na měsíční příspěvky a zálohy.

1. Struktura rozpočtu společenství

ROČNÍ VÝDAJE SPOLEČENSTVÍ	ROČNÍ PŘÍJMY SPOLEČENSTVÍ
<ul style="list-style-type: none">• Výdaje na správu domu a pozemku<ul style="list-style-type: none">○ opravy a údržba (tzv. „fond oprav“)○ pojistné domu○ správa domu a pozemku○ odměna statutárním orgánům společenství○ provozní výdaje společenství• Výdaje na úhradu služeb pro společné části domu<ul style="list-style-type: none">○ odvoz odpadu○ úklid domu a běžná údržba○ údržba výtahů○ elektřina společných částí domu○ ostatní služby• Výdaje na úhradu energií<ul style="list-style-type: none">○ vodné a stočné○ teplo○ teplá voda	<ul style="list-style-type: none">• Příspěvky na správu domu a pozemku<ul style="list-style-type: none">○ opravy a údržba (tzv. „fond oprav“)○ pojistné domu○ správa domu a pozemku○ odměna statutárním orgánům společenství○ provozní výdaje společenství• Příspěvky na úhradu služeb pro společné části domu<ul style="list-style-type: none">○ odvoz odpadu○ úklid domu a běžná údržba○ údržba výtahů○ elektřina společných částí domu○ ostatní služby• Zálohy na úhradu energií<ul style="list-style-type: none">○ vodné a stočné○ teplo○ teplá voda

2. Výdaje společenství

1. Výdajová strana rozpočtu odpovídá svou strukturou ročním výdajům na provoz a správu domu. Při plánování výdajů se vychází z rozpočtu běžného roku, ze znalosti povinných technických opatření, která bude třeba v následujícím roce financovat, ze smluv s dodavateli energií a služeb a z jejich informací o vývoji v příštím roce. Začleňují se také finančně vyjádřené záměry členů společenství na modernizaci, opravu nebo rekonstrukci domu.

2. Plánovaná výše některých ročních výdajů je známa předem, neboť vyplývá ze smluv uzavřených s dodavateli, výši některých výdajů určili sami členové společenství (např. náklady na rekonstrukce schválené shromážděním – ceny vždy s DPH), výši ostatních výdajů stanoví výbor kvalifikovaným odhadem.

3. Příjmy společenství

1. Příjmová strana rozpočtu ve své struktuře kopíruje výdajovou stranu rozpočtu a může dosáhnout pouze takové výše, jaká pokryje očekávané výdaje. Zdroji příjmu společenství jsou
 - 1.1. příspěvky a zálohy členů společenství na správu, služby a nákup energií
 - 1.2. úroky z prodlení členů společenství s platbami měsíčních příspěvků a záloh, pokuty za pozdní platby nedoplatek vyplývajících z vyúčtování záloh na nákup energií
 - 1.3. úroky z vkladů na bankovním účtu společenství
 - 1.4. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty za porušení povinností vyplývajících ze smluv sjednaných společenstvím, případně pokuty členů společenství schválené shromážděním
 - 1.5. pojistné plnění z pojistné smlouvy sjednané společenstvím ke společným částem a bonifikace za příznivý škodní průběh.
2. Vyjma příspěvky a zálohy členů společenství jsou ostatní příjmy svým objemem jen nevýznamnou a nestabilní částí příjmů, takže se na plánování příjmů nepodílejí. Zohledněn je rovněž případ, kdy úroky z vkladů na bankovní účet společenství jsou nižší než bankovní poplatky a z plánovaného příjmu se stane výdaj.

4. Fond oprav

1. Rozhodující postavení v rozpočtu společenství zaujímá v příjmech i výdajích fond oprav. Svým posláním je to fond rezervní. Naplňovat jej, nebo čerpat z něj lze pouze rozhodnutím členů společenství (vyjma Čl. VII, body 5.9 a 5.10 těchto stanov).
2. Ve výdajích je fond oprav využíván pro plánované rekonstrukce, případně neplánované opravy, ale slouží také k mimořádným havarijním výdajům, případně i k náročnější údržbě domu.
3. V ročních výdajích i příjmech je fond oprav plánován v rovnováze a s ohledem na zůstatky z předchozího období. Členové společenství do něj měsíčně přispívají částkou cca 15,- Kč na m² jednotky.
4. Optimální výše fondu oprav je dána znalostí budoucích potřeb společenství (stáří domu, jeho opotřebování, očekávání povinných revizí technického vybavení domu, požadavky členů společenství na modernizaci a zlepšení domu apod.) a vychází také z „filozofie hospodaření“ prosazované členy společenství a realizované výborem: výdaje z fondu oprav jsou plánovány pouze takové, jaké jsou členové společenství schopni svými příspěvky naspořit. Žádné další finanční zdroje, jako jsou úvěry, hypotéky, půjčky apod. preferovány nejsou.

5. Měsíční příspěvky a zálohy

1. Závěrečnou fází tvorby rozpočtu je rozpočítání plánovaných ročních příjmů společenství na měsíční příspěvky a zálohy jednotlivých členů společenství, kterými se o úhradu výdajů ve stanoveném poměru podělí.
2. Způsob stanovení výše měsíčních příspěvků vyplývá z charakteru jednotlivých dílčích příspěvků: část příspěvků je stanovena podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, část podle počtu osob obývajících jednotku a část paušálně (jednotnou částkou). Zálohy na úhradu energií jsou stanoveny ve výši 1/12 ročních výdajů jednotky v předchozím kalendářním roce.

3. Předpis měsíčních příspěvků a záloh je individuálně přiřazen ke každé jednotce a je platný v následujícím kalendářním roce. Svou strukturou odpovídá struktuře výdajů společenství. Je rozdělen na tři části
- část A. Příspěvky na správu domu a pozemku
část B. Příspěvky na úhradu služeb pro společné části
část C. Zálohy na úhradu energií.
4. Příspěvky a zálohy platí členové společenství na bankovní účet společenství od 1. do 15. dne měsíce, pro který jsou určeny. Při opožděné platbě platí členové společenství za každý den zpoždění poplatek ve výši 30 Kč.
5. Celková výše měsíčních příspěvků je zaokrouhlována na celé desetikoruny nahoru. Zisk ze zaokrouhlení se připočítává do části C.

6. Stanovení výše příspěvků a záloh

Výši příspěvku stanovuje členům společenství výbor, schvaluje shromáždění.

A. Příspěvky na správu domu a pozemku	Výše příspěvku je stanovena
1. Opravy a údržba (fond oprav)	podle velikosti podílů na společných částech
2. Pojistné domu	podle velikosti podílů na společných částech
3. Správa domu a pozemku	paušálně - jednotná výše příspěvku
4. Odměna statutárním orgánům SVJ	paušálně - jednotná výše příspěvku
5. Provozní náklady společenství	paušálně - jednotná výše příspěvku

B. Příspěvky na služby společných částí	Výše příspěvku je stanovena
6. Odvoz odpadu	podle počtu osobu v domácnosti; u jednotek pronajímaných + 1 vlastník jedn.
7. Úklid domu a běžná údržba	podle počtu osobu v domácnosti; u jednotek pronajímaných + 1 vlastník jedn.
8. Údržba výtahů	podle počtu osobu v domácnosti; u jednotek pronajímaných + 1 vlastník jedn.
9. Elektřina společných částí domu	podle počtu osobu v domácnosti; u jednotek pronajímaných + 1 vlastník jedn.
10. Ostatní služby	poplatek za psa - stanoven podle počtu psů chovaných v jednotce

C. Zálohy na úhradu energií	Výše zálohy je stanovena
11. Vodné a stočné, teplo, teplá voda	1/12 ročních nákladů na spotřebu

7. Vyúčtování záloh

- Po uplynutí kalendářního roku je nejpozději do 30. dubna provedeno roční vyúčtování záloh placených členy společenství na úhradu energií
 - celkové roční náklady společenství na úhradu energií jsou na základě stavů měřidel spotřeby vody a tepla v jednotkách rozpočítány na jednotlivé jednotky a následně jsou zálohové platby jednotlivým členům vyúčtovány (část C měsíčního předpisu)
 - rozpočítání ročních nákladů provádí certifikovaná firma. O výsledcích rozpočítání a vyúčtování jsou členové společenství informováni písemně
 - vyrovnání nedoplatků nebo přeplatků zjištěných vyúčtováním má splatnost do 31. července běžného roku. Pokuta za každý den prodlení činí 100,- Kč.
- Vyúčtování ročních příspěvků podle částí A a B měsíčního předpisu se neprovádí. Rozdíl mezi náklady společenství a příspěvky členů společenství na tyto činnosti se po ročním uzavření hospodaření převádí do fondu oprav.
- Při převodu vlastnického práva k jednotce na nového/jiného člena společenství mimo termín pravidelného vyúčtování nevzniká společenství povinnost příspěvky a zálohy ke dni účinnosti převodu vypořádat.

8. Poplatky členů společenství

- Členům společenství jsou stanoveny tyto poplatky
 - za převzetí jednotky při změně vlastníka 500,- Kč
 - za pozdní vyrovnání nedoplatku z ročního vyúčtování záloh z předchozího kalendářního roku (za každý den zpoždění) 100,- Kč
 - za psa chovaného v domě (měsíční poplatek) 50,- Kč
 - za opožděnou platbu měsíčních příspěvků a záloh (za každý den zpoždění) 30,- Kč
 - za kopii dokladu poskytovaného členu SVJ (každá kopie) 30,- Kč
 - za klíč ke vchodu do domu nebo do kočárkárny pořizovací cena klíče.
- Ostatní poplatky ad hoc platí členové společenství podle skutečných nákladů.
- Poplatky za psa, za pozdní vyrovnání nedoplatku z ročního vyúčtování záloh a za prodej klíčů jsou převáděny do příjmů na opravy a údržbu, ostatní poplatky jdou do příjmů členů společenství.

9. Příjmy členů společenství

- V rámci hospodaření svým majetkem pronajímá společenství některé společné části domu. Roční výnosy z pronájmu a ostatní příjmy z poplatků se rozdělují členům společenství v poměru velikosti podílů na společných částech.
- Výplata příjmů je členům společenství začleněna do vyúčtování ročních záloh na úhradu energií.

Příloha č. 2 Domovní řád

1. Užívání jednotek

1. Obyvatelé jsou povinni udržovat svoji jednotku v pořádku a nezávadném stavu. Při užívání jednotek se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžovali jiné obyvatele domu, ohrožovali výkon jejich práv nebo se chovali v rozporu s dobrými mravy.
2. Zejména není dovoleno obtěžovat ostatní obyvatele domu hlukem, nečistotami, kouřem, pachy, vibracemi apod.
3. Lodžie jsou obyvatelé domu povinni udržovat tak, aby se nestaly místem shromažďování nežádoucího ptactva nebo hmyzu.
4. Při déletrvající nepřítomnosti v jednotce jsou obyvatelé domu povinni dát výboru k dispozici telefonní číslo, na kterém bude v případě havárie nebo jiné naléhavé situace k zastížení osoba, která zajistí zpřístupnění jednotky.

2. Užívání společných částí domu

1. Společné části domu smí být užívány pouze k účelům odpovídajícím jejich poslání, a to tak, aby práva ostatních obyvatel domu nebyla omezována. Žádné společné části domu nesmí být používány pouze k soukromým účelům.
2. Ve společných částech domu, zvláště na chodbách a schodištích je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty, které by v případě vzniku požáru omezovaly volný průchod.
3. Výtah smí být užíván pouze k přepravě osob, v nezbytných případech k dopravě nákladů (stěhování, pracovní pomůcky, stavební materiál apod.). Je zakázáno výtah přetěžovat a nevhodným užíváním ničit.
4. Na vnějších konstrukcích domu (na lodžích, oknech, fasádě nebo střeše) nesmí být umísťovány žádné předměty, zařízení nebo reklamy. Výjimkou je satelitní anténa pro příjem televizního signálu nebo oznámení o prodeji jednotky, které je možno umístit na zábradlí lodžie.
5. Zasklená skříňka a vývěska umístěné v přízemí domu slouží k informování obyvatel domu. Žádné jiné informační tabule, vývěsky, reklamy apod. nejsou ve společných částech domu dovoleny.
6. Na poštovních schránkách a domovních zvoncích smí být uvedeni pouze členové společenství a s jejich souhlasem i další obyvatelé jednotky (rodinní příslušníci, nájemci apod.). Zakázáno je uvádět na poštovních schránkách jména osob, které v domě nebydlí.
7. Za dodržování pravidel pro užívání společných částí domu i osobami, kterým umožní vstup do domu, odpovídá člen společenství.

3. Pořádek a čistota ve společných částech domu

1. Obyvatelé jsou povinni ve společných částech domu udržovat pořádek a čistotu a chránit je před poškozováním a vandalismem.
2. Kočárkárna smí být používána pouze k ukládání kočárek, jízdních kol, saní, lyží, případně jiného sportovního náradí, nikoliv však k ukládání nepoužitelných částí těchto předmětů.
3. Je zakázáno využívat kočárkárnu k odkládání osobních nebo nepotřebných předmětů, zvláště předmětů hořlavých nebo jinak nebezpečných (elektrospotřebiče, nábytek, papír, pneumatiky, pohonné hmoty, šatstvo apod.) a vytvářet tak v domě černou skládku.
4. Odpad je možno odkládat pouze na určených místech do kontejnerů na směsný a tříděný odpad. Předměty, pro jejichž odkládání nejsou kontejnery určeny, jsou obyvatelé povinni odkládat pou-

ze do velkoobjemových kontejnerů zajišťovaných k tomuto účelu výborem společenství nebo MČ P9 nebo je předávat k likvidaci na určených sběrných místech a ve sběrných dvorech.

5. Způsobí-li obyvatelé znečištění společných částí, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit. V opačném případě je výbor povinen nechat znečištění odstranit na jejich náklady.

4. Držení zvířat

1. Držet v jednotce zvířata je možno pouze za podmínek stanovených obecně závaznými předpisy nebo vyhlášených Magistrátem hlavního města Prahy.
2. Zvířata v jednotce nesmí ostatní obyvatelé domu obtěžovat hlukem, nečistotami nebo zápachem a nesmí být zdrojem šíření různých škodlivin a škůdců.
3. Držení psů v jednotkách je zpoplatněno. O výši měsíčního poplatku za každého psa drženého v jednotce rozhoduje shromáždění.

5. Požární ochrana

1. Obyvatelé jsou povinni chovat se v domě tak, aby nezavdali příčinu ke vzniku požáru a neohrozili život, zdraví nebo majetek svůj ani ostatních obyvatelů domu.
2. Protipožární kontrolu provádí v domě požární inspekce. Za odstranění závad a případnou úhradu pokut uložených požární inspekcí odpovídají členové společenství, kteří závady způsobili.
3. Každé podlaží domu je vybaveno hasicím přístrojem uloženým v uzamčené skříňce. Klíč ke skříňce je přístupný po rozbití skla skříňky. Na případné závady hasicího přístroje jsou obyvatelé povinni upozornit výbor.
4. Ve společných částech domu je zakázáno kouřit, ukládat hořlaviny a snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné látky a užívat otevřený oheň. Pro ukládání nebezpečných látek v jednotkách platí obecně závazné předpisy pro požární bezpečnost, životní prostředí a hygienu.

6. Návštěvy v domě, zavírání domu a klid v domě

1. Návštěvníka musí při vstupu do domu převzít ten obyvatel, ke kterému návštěva přichází, a ten je také povinen návštěvníka z domu vyprovodit.
2. V domě není dovolen podomní obchod. Rovněž není dovoleno bezdůvodně (pouze na zazvonění) vpouštět do domu cizí osoby.
3. Obyvatelé domu jsou povinni dům řádně zavírat a v době nočního klidu od 22. do 7. hod. dům zamykat.
4. Klíč od domu je společný k obojím vstupním dveřím. Pro vstup do kočárkárny je určen klíč samostatný. Prodej klíčů členům společenství zajišťuje výbor.

Příloha č. 3 Pravidla pro pronájem jednotky

1. Právo člena společenství-pronajímatele

Člen společenství má právo pronajmout svoji jednotku nájemci a s spolu s jednotkou mu přenechat právo užívat společné části domu.

2. Povinnosti člena společenství-pronajímatele

1. Člen společenství-pronajímatel je za nájemce vůči ostatním členům společenství plně zodpovědný.
2. Pronajímatel je povinen
 - 2.1. neprodleně oznámit výboru společenství jmenovitě počet osob, které budou po pronajmutí jeho jednotku obývat, následně pak všechny změny v počtu osob, ke kterým v průběhu roku dojde
 - 2.2. seznámit ostatní obyvatele v dotčeném vchodu s nájemci, kteří budou jeho jednotku obývat, případně je informovat o dalších skutečnostech spojených s pronájmem.
3. Pronajímatel je povinen seznámit nájemce s tím, že
 - 3.1. v domě platí domovní řád, jehož dodržování, případně dodržování dalších rozhodnutí společenství týkajících se obyvatel domu, je pro nájemce a všechny osoby žijící s ním v jednotce povinné
 - 3.2. ubytování další osoby bez vědomí pronajímatele není dovoleno, právě tak jako přenechávání klíče od vchodu dalším osobám
 - 3.3. doplnit/změnit jméno nájemce na poštovní schránce je možné, avšak uvádět lze pouze jména osob, které jednotku obývají
 - 3.4. doplnit/změnit jméno nájemce na zvonkovém tablu u vchodu do domu je možné, avšak pouze v součinnosti s výborem (přelepování a popisování zvonkového tabla je zakázáno)
 - 3.5. jednání nájemce s výborem společenství je možné pouze v součinnosti s pronajímatelem.

Příloha č. 4 Pravidla pro provádění oprav/rekonstrukcí v jednotkách členů společenství

1. Účel pravidel

1. Účelem pravidel je stanovit způsob provádění plánovaných oprav/rekonstrukcí v jednotkách členů společenství a vymezit práva a povinnosti osob odpovědných za jejich provedení **s cílem omezit na minimum negativní vlivy, které s opravou/rekonstrukcí vznikají.**
2. Člen společenství je povinen akceptovat, že
 - 2.1. každá oprava/rekonstrukce jednotky ostatní obyvatele v domě nějakým způsobem omezuje nebo obtěžuje (hluk, pachy, nečistoty, vibrace, skladování materiálu, vznik odpadu apod.)
 - 2.2. neodborné provedení opravy/rekonstrukce ohrožuje bezpečnost obyvatel domu a může být příčinou vzniku následné poruchy nebo havárie.
3. Při opravě/rekonstrukci, která nebyla plánována, tj. byla vyvolána havárií, či k jejímu provedení bylo přistoupeno z důvodu nebezpečí z prodlení, je dodržování těchto pravidel závazné přiměřeně. O takové akci je třeba neprodleně informovat výbor společenství.

2. Práva a povinnosti

1. Každý člen společenství má právo provádět ve své jednotce opravu/rekonstrukci. Výkonem těchto činností však nesmí zasahovat do práv jiných obyvatel domu. Je proto povinen dodržovat tato pravidla a nést případné důsledky vyplývající z jejich nedodržování.
2. Opravu/rekonstrukci smí člen společenství provádět buď sám, nebo prostřednictvím odborné firmy oprávněné k výkonu této činnosti.
3. Při úpravě nebo opravě vnějšího vzhledu jednotky/lodžie je zakázáno používat jiné technické prvky nebo barvy než jsou stávající a měnit tak vzhled domu.

3. Provádění oprav/rekonstrukcí

1. O souhlas s provedením opravy/rekonstrukce jednotky požádá člen společenství výbor. Žádá zejména v případě, jde-li o přestavbu bytového jádra, stavební úpravy ostatních částí jednotky, výměnu oken, výměnu radiátorů, zasklení lodžie, zesílení elektrického příkonu apod.
2. Podle charakteru opravy/rekonstrukce člen společenství
 - 2.1. předloží výboru ověřenou projektovou dokumentaci, oznámí dobu trvání akce a prokáže, že je s pravidly pro provádění oprav/rekonstrukcí seznámen a bude je dodržovat
 - 2.2. obdrží od výboru vyjádření a konkrétní pokyny k provedení opravy/rekonstrukce
 - 2.3. oznámí obyvatelům domu, jaká akce a v jaké době bude prováděna
 - 2.4. seznámí zaměstnance firmy provádějící opravy/rekonstrukce s podmínkami, které musí v domě společenství dodržovat (domovní řád a tato pravidla).
3. Po dobu trvání opravy/rekonstrukce člen společenství
 - 3.1. zajistí dozor nad prováděnou akcí
 - 3.2. umožní po předchozím vyzvání vstup do jednotky zástupci výboru, který ověří, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu
 - 3.3. provede každodenní úklid společných částí domu dotčených prováděnou akcí.
4. Po dobu trvání opravy/rekonstrukce je zakázáno
 - 4.1. poškozovat společné části domu

- 4.2. skladovat stavební materiál jinde než bylo pro danou opravu/rekonstrukci určeno, zvláště ne ve společných částech domu včetně kočárkárny
- 4.3. dopravovat stavební materiál výtahem takovým způsobem, který by výtah poškodil, vyřadil z provozu nebo znečistil
- 4.4. odkládat odpad na jiná místa než je určeno, především ne do společných částí domu, kočárkárny, kontejnerů na směsný odpad, kolem domu apod.
- 4.5. používat stavební materiál, stroje nebo nástroje, či technologie nevhodné/zakázané k používání v panelovém domě
- 4.6. provádět práce mimo povolenou dobu. Z rozhodnutí členů společenství je doba k provádění plánovaných oprav/rekonstrukcí stanovena takto

pracovní dny	8 – 18 hod
sobota	10 – 16 hod
neděle a svátky	<u>nikoliv.</u>

5. Po skončení opravy/rekonstrukce je člen společenství povinen
 - 5.1. umožnit zástupci výboru společenství po předchozí výzvě znovu přístup do jednotky, a to pro ověření, zda stavební úpravy neohrozily, nepoškodily nebo nezměnily společné části
 - 5.2. předat výboru společenství potřebné revizní zprávy
 - 5.3. zajistit opravy zjištěných poškozených částí nebo zařízení společných částí domu, včetně vymalování a výměny PVC.

Příloha č. 5 Protokol o předávce jednotky novému členu společenství

Byt č. podlaží v Žandovské ul.

byl dne předán novému vlastníkovi/členu SVJ.

Zápis vlastnictví bytu do katastru nemovitostí nabyt právní moci dne:

1. Účastníci předávky:

původní člen SVJ

nový člen SVJ

zástupce výboru SVJ

2. Na měřidlech umístěných v bytě byly zaznamenány tyto hodnoty:

		číslo měřidla	odečet aktuální
ústřední topení	kuchyň		
	ložnice		
	pokoj		
	pokoj		
studená voda			
teplá voda			

3. Úhrady příspěvků a záloh bude nový člen SVJ platit od:

způsob platby:

4. Manipulační poplatek 500,- Kč ve prospěch SVJ platí nový člen SVJ.

5. Roční vyúčtování: podíly původního a nového člena SVJ na případných přeplatecích nebo nedoplatecích vyplývajících z ročního vyúčtování záloh přijatých společenstvím na úhradu energií budou vypočítány z údajů tohoto protokolu.

6. Zasílací adresa / E-mail adresa / telefonní číslo původního člena SVJ:

.....
.....

7. Zasílací adresa / E-mail adresa / telefonní číslo nového člena SVJ:

.....
.....

8. Další ujednání: společné prostory domu včetně kočárkárny neobsahují žádné předměty patřící původnímu členu společenství. V opačném případě budou společenstvím zlikvidovány na náklady nového člena.

.....

V Praze dne:

.....
zástupce výboru SVJ

.....
původní člen SVJ

.....
nový člen SVJ

Originál protokolu: obdrží výbor SVJ
Kopii protokolu: obdrží starý/nový člen SVJ