

NZ 567/2016
N 490/2016

strana první

STEJNOPIS
Notářský zápis

sepsaný dne dvacátého druhého listopadu roku dva tisíce šestnáct (22.11.2016) jménem JUDr. Martiny Herzánové, notářky se sídlem v Praze, v její notářské kanceláři v Praze 1, Na Florenci 35, její zástupkyní JUDr. Janou Kurkovou, notářskou kandidátkou, na základě ust. § 24 odst. 1 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářského řádu). -----

Dnešního dne jsem se zúčastnila shromáždění společenství vlastníků jednotek **Společenství domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10** se sídlem Praha 10 – Vršovice, Sámova 1178/13, PSČ 10100, identifikační číslo 720 27 045, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek Městského soudu v Praze v oddíle S, vložka 10081 (dále též jen „Společenství vlastníků jednotek“), konané na místě samém v zasedacím sále Základní školy U Vršovického nádraží na adrese Praha 10, Vršovice, U Vršovického nádraží 950/1. -----

O rozhodnutí orgánu právnické osoby, tedy o **rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek Společenství domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10**, vydávám ve smyslu § 72 odst. 1 písm. e) a § 80a a násl. notářského řádu následující -----

o s v ě d ě n í

Část první: -----

Obsah rozhodnutí orgánu Společenství vlastníků jednotek, místo, den a rok, kdy došlo k rozhodnutí -----

Osvědčuji, že shromáždění společenství vlastníků jednotek **Společenství domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10** se sídlem Praha 10 – Vršovice, Sámova 1178/13, PSČ 10100, identifikační číslo 720 27 045 (dále též jen "shromáždění společenství vlastníků jednotek"), na návrh přednesený předsedou shromáždění společenství vlastníků panem Janem Jeřábem, přijalo dnes, tedy 22.11.2016 (dvacátého druhého listopadu roku dva tisíce šestnáct) při svém jednání na místě samém v době od 18,06 do 18,30 hodin, svým usnesením toto -----

r o z h o d n u t í

Obsah rozhodnutí - k bodu programu číslo 3. – Nové stanovy SVJ (součástí stanov i způsob rozúčtování položek a služeb souvisejících s vlastnictvím bytu dle platného NOZ). Odsouhlasení nových stanov SVJ. -----

„Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje návrh předsedy shromáždění Společenství vlastníků jednotek na změnu stanov tak, že celé jejich dosavadní znění se ruší a nahrazuje novým zněním stanov Společenství vlastníků jednotek, které je následující: -----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

ČI. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. -----
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domů č. p. 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184 a pozemku/ů č. parc. 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha 10 (dále jen "dům," a „pozemek") v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části". -----
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství"). -----

ČI. II Název a sídlo společenství

1. Názevem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10**". -----
2. Sídlem Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10, je: Praha 10 - Vršovice, Sámova 1178/13, PSČ 10100 . -----

ČI. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství. -----
2. Pokud tyto stanovy neurčí jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy. -----

ČI. IV Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce.

Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace. -----

2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----

Čl. V

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčí jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí. -----
2. Člen společenství má právo zejména: -----
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených, -----
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství, -----
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává, -----
 - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak. -----
3. Člen společenství má povinnost zejména: -----
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy, těmito stanovami, Domovním řádem (Čl. X těchto stanov)) a Pravidly pro stanovení a způsobu rozúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku (Čl. XI těchto stanov), -----
 - 3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh, -----
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.), -----
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od -----

- společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců, -----
- 3.5. zdržet se jednání, jimž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, -----
 - 3.6. 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, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený, -----
 - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
 - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí, -----
 - 3.9. oznámit, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo, statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období, -----
 - 3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu, -----
 - 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. -----
2. Do působnosti shromáždění patří: -----
 - 2.1. změna stanov, -----
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, ---
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh, -----
 - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - 2.6. rozhodování: -----
 - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky, -----
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky, -----
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech, -----
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, ----

- 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov, -----
- 2.7. udělování předchozího souhlasu: -----
- 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
- 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov, -----
- 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
- 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
3. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.-----
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky nebo zaslána emailem na emailovou adresu vlastníka jednotky, kterou nahlásil statutárnímu orgánu společenství a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně patnáct (15) dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.-----
5. Zasedání shromáždění řídí předseda nebo místopředseda statutárního orgánu, neurčí-li jinou osobu. -----
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
- 6.1. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně hlas odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. -----
- 6.2. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství na shromáždění nebo nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství je zapotřebí k:-----
- 6.2.1.1. -přijetí usnesení o změně stanov,-----
- 6.2.1.2. -způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,-----
- 6.2.1.3. -volbě členů statutárního orgánu společenství,-----
- 6.2.1.4. -přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů. -----

- 6.3 Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. -----
7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství. -----
8. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto: -----
- 8.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala, -----
- 8.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu odst. 6.2. tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala, v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 6.2. tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství. -----
- 8.3. K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.2. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.3. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek. -----

Čl. VII Výbor společenství

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“). -----
2. Funkční období člena výboru je pět (5) let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením doručeným společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. Je-li člen výboru z funkce odvolán, zaniká funkce ke dni odvolání z funkce. -----
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění. -----
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesevěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
5. V působnosti výboru je také rozhodování o: -----

- 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých) a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000,- Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých), -----
- 5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společných částí domu (budovy), celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých) v průměru na každou jednotku v domě a 420.000,- Kč (slovy: čtyři sta dvacet tisíc korun českých) na společenství v kalendářním roce. V těchto případech výbor učiní poptávku na získání nabídky. Z přijatých nabídek (minimálně tři) výbor vybere nabídku, která bude splňovat potřebné parametry a bude pro společenství výhodná. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek. -----
- 5.3. V případě plánovaných dlouhodobých oprav, modernizace, rekonstrukce a technického zhodnocení společných částí budovy (společných domů), jejichž hodnota přesahuje částku 350.000,- Kč (slovy: tři sta padesát tisíc korun českých) v případě celé budovy nebo 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) v případě jednotlivých domů, musí výbor provést poptávku u předem vybraných prověřených dodavatelů. Na základě přijatých nabídek výbor vybere nejlepší nabídku/y, která splňuje požadované parametry a předloží ji ke schválení shromáždění. -----
- O všech rozhodnutích podle tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění. -----
6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. V případě, že potřebný počet hlasů obdrží více kandidátů, než je počet členů výboru podle odst. 7 tohoto článku, stávají se členy výboru pouze kandidáti s nejvyššími počty obdržených hlasů. Zbylí kandidáti se stávají náhradníky členů výboru v pořadí podle počtu obdržených hlasů. Při rovnosti hlasů bude provedena volba mezi kandidáty se stejným počtem hlasů. -----
7. Výbor je 7 členný. Každý člen výboru má jeden hlas. Jestliže do výboru není zvolen člen společenství, který vlastní jednotku v příslušném domě (vchodu) popřípadě takový člen ze své funkce odstoupil nebo byl odvolán, zastupuje tento dům (vchod) jiný člen výboru, který vlastní jednotku v příslušném domě (vchodu). Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou. -----
8. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Náhradníci nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí. -----
9. Výbor zastupuje navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. 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. -----
10. Výbor zastupuje společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby. -----

11. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemnosti společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.-----
12. Pokud není uvedeno v těchto stanovách jinak, musí výbor jednat dle platného Domovního řádu (Čl. X těchto stanov), Pravidel pro stanovení a způsobu rozúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku (Čl. XI těchto stanov).-----

Čl. VIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.-----
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.-----
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:-----
 - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.-----
 - 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.-----
 - 3.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.-----
 - 3.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.-----
 - 3.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.-----
 - 3.6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.-----
 - 3.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.-----

4. Detailnější a závazná pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných jsou součástí Domovního řádu (Čl. X těchto stanov) a Pravidla pro stanovení a způsobu rozúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku (Čl. XI těchto stanov). -----

Čl. IX

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství. -----
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy. -----
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech. -----
5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. -----
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán společenství písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství. -----
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek. -----
8. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----
9. Detailnější a závazná pravidla pro hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše seřídí takéž dle platného Domovního řádu a Pravidla pro stanovení a způsobu rozúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku. -----

ČI. X DOMOVNÍ ŘÁD

I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 vychází ze stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. -----
Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování. -----
Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách. -----
Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tj. v domech Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastníci jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“). -----

II. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Jednotkou se rozumí samostatná jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, plynoměrem a elektroměrem. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a plynu, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Součástí jednotky je dále skřípek příslušející k dané jednotce. -----
2. Společnými prostorami se rozumí části budovy ve společném spoluvlastnictví určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, výtahy, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, prostory pro ukládání kol, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklípky. -----
3. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. -----
4. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). -----
5. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení takového nájemního vztahu. -----
6. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek. -----

III. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit. -----
2. Hlučné práce, např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než třicet (30) dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek. -----
3. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor prostřednictvím příslušného zástupce – člena výboru a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací. -----
4. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům výboru nebo jiným osobám se souhlasem výboru společenství (předávací stanice tepla (kotelna), výtahové šachty a strojovny, střecha). Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodují vlastníci. -----
5. Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče člena výboru (zástupce svého vchodu). Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl. -----
6. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u členů výboru. -----
7. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená výborem. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány vlastníkovi příslušné jednotky. -----

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek. -----
2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří: -----
 - 2.1. uvnitř jednotky: -----
 - 2.1.1. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě; -----

- 2.1.2. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů; -----
- 2.1.3. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění; -----
- 2.1.4. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterii) a únik vody na klozetu (čeření hladiny). -
- 2.2. ve společných prostorách domu: -----
- 2.2.1. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně pouze osobami staršími 10 let), nepřetěžovat výtah; -----
- 2.2.2. dodržovat pravidla protipožární ochrany; -----
- 2.2.3. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu; -----
- 2.2.4. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory v -1. patře a v 0. patře volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů (např. nábytku či nákupních vozíků); -----
- 2.2.5. kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna; -----
- 2.2.6. udržovat v domě pořádek a čistotu; -----
- 2.2.7. sušárny prádla a další prostory určené ke zvláštním účelům používat jen na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům. -----
3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku. -----

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady: -----
- a) Domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel jednotky doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem/čipem, který jim zapůjčí výbor nebo uživatel jednotky, pokud je objednatelem. -----
- b) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči. -----
- c) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí. -----
- d) Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, s ohledem na jeho vyznačenou nosnost a vyvěšená pravidla provozu, umístěná na dveřích a v kabině výtahu. Děti do 10 let věku nesmějí používat výtah samostatně, ale jen v doprovodu osoby starší 10 let. -----
2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny (pro výtahy a pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám. -----
3. Vstup na střechu domu, do předávací stanice tepla a do strojoven výtahů je dovolen pouze oprávněným osobám. -----
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. -----
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HORÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru. -----
6. Při zjištění úniku plynu je nutno: -----
- a. ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.); -----

- b. otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat; -----
- c. uzavřít všechny uzávěry plynu (sporák nebo hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce); -----
- d. nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky); -----
- e. nekouřit; -----
- f. nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat; -----
- g. nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat; -----
- h. varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí; -----
- i. informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká). -----
8. Kontejnery na odpady - Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů. Jedinou přípustnou výjimkou jsou vánoční stromky, které lze odkládat vedle kontejnerů. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do kontejnerů, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. Dále je zakázáno odkládat vedle kontejnerů nepotřebné věci všeho druhu. -----
9. Zatrávněné plochy kolem budovy mají okrasný účel. Uživatelé jednotek nesmí znečišťovat tyto prostory žádnými druhy odpadků (papír, prázdné lahve atd.) ani na nich cokoli zanechávat (např. nábytek, nákupní vozíky apod.). Při pobytu na těchto plochách, které jsou ve spoluvlastnictví členů společenství, jsou všichni uživatelé jednotek povinni chovat se tak, aby hlukem nerušili ostatní uživatele.
10. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl.m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 10, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit. Majitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu nebo na pozemku kolem budovy, který je ve spoluvlastnictví členů společenství. Majitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku. -----
11. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami). -----
12. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinfekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovvi jednotky. -----
13. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit. -----

VI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10. Schvalování navržených změn se provádí buď hlasováním na shromáždění Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10, anebo per rollam. -----

ČI. XI

PRAVIDLA PRO STANOVENÍ A ZPŮSOB ROZÚČTOVÁNÍ ZÁLOH NA ÚHRADU ZA SLUŽBY A PŘÍSPĚVKŮ NA SPRÁVU DOMU (BUDOVY) A POZEMKU

1. ÚVOD

Vlastníci jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku. Pokud dohoda

neurčuje jinak, nesou náklady poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku se hradí formou měsíčních záloh. -----
 Vlastníci jsou dále povinni platit zálohy na služby spojené s užíváním bytu. -----
 Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené s užíváním bytu se stanovují tak, aby pokrývaly všechny předpokládané náklady. Výši částky pro jednotlivé jednotky určuje výbor. Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné vždy měsíčně, a to do 25. dne běžného měsíce. -----

Penalizace nedoplatků

Nezaplacené zálohové příspěvky na správu a zálohy na služby ztěžují platební schopnost společenství a možnost včasného plnění závazků společenství. Zásadně se stanoví: -----
 a. Splatnost zálohových příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku a záloh na služby, ev. dalších příspěvků je stanovena na 25. den běžného měsíce (dále jen platby). -----
 b. Penalizaci neuhrazených plateb je možno uskutečnit od 1. dne následujícího měsíce do data připsání platby na účet společenství. -----
 c. Pokud dlužná platba bude uhrazena na účet společenství do konce následujícího měsíce, nebude penalizace použita. -----
 d. V případě neuhrazení platby ani za další měsíc, tj. v případě již dvou (2) dlužných plateb, budou penalizovány obě dlužné platby dle níže uvedených sazeb. -----
 e. Po neuhrazení třetí platby bude další vymáhání dlužných částek včetně penalizace předáno právnímu zástupci společenství. -----
 f. Výše penalizace je stanovena takto: Dlužné platby vlastníka jsou penalizovány úrokem z prodlení dle příslušných ustanovení zákona. -----
 g. Platby provedené na účet společenství se zaúčtují zásadně v pořadí podle nejstarší splatné částky, k jejíž úhradě je příslušný člen společenství povinen podle těchto stanov a občanského zákoníku. Přednostně se takovéto platby použijí na úhradu penalizací dlužných plateb, dále na úhradu splatných záloh na služby a nakonec na úhradu splatných záloh a zálohových příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku. -----

2. KATEGORIE NÁKLADŮ – SLUŽBY A PŘÍSPĚVEK NA SPRÁVU DOMU (BUDOVY) A POZEMKU

1. Stanovení kategorií nákladů a určení jejich obsahu -----
2. Výbor je oprávněn rozšířit kategorie nákladů pouze na základě rozhodnutí shromáždění. Tato změna bude zahrnuta do nejbližšího vyúčtování nebo stanovení záloh. -----

Název kategorie

Obsah - zahrnuje zejména:

Vytápění (topení) -----
 Náklady na dodávky tepla do jednotlivých bytů -----
 Ohřev vody (TUV) -----
 Náklady na ohřev vody pro jednotlivé byty -----
 Studená voda -----
 Náklady na dodávky vody do jednotlivých bytů včetně stočného -----
 Voda pro TUV -----
 Náklady na dodávky vody pro přípravu teplé vody pro jednotlivé byty včetně stočného -----
 Pojištění -----
 Placené pojistné za pojištění objektu -----
 Úklid -----
 Náklady na úklid společných prostor (běžný úklid, mytí oken ve společných prostorách, úklid chodníku, úklid u popelnic, úklid pozemku, zimní úklid, mimořádný úklid) -----
 Odpad -----

- Náklady na svoz komunálního odpadu -----
 Výtah-----
 Náklady na provoz výtahu, provozní prohlídky, pravidelná údržba a běžné opravy-----
 Elektřina-----
 Náklady na el. energii ve společných prostorách (osvětlení společných prostor, provoz výtahu, provoz STA) -----
 Správa-----
 Náklady na správu objektu – tj. platby za správu objektu, vedení účetnictví, zpracování vyúčtování, vedení daňové a mzdové evidence, zajišťování oprav a údržby atd. -----
 Odměny statutárním orgánům -----
 Náklady na odměny statutárním orgánům SVJ -----
 Ostatní-----
 Náklady na revize, náklady na údržbu pozemku (zahradnické služby), náklady na odečty spotřeby vody a tepla, bankovní poplatky, náklady na organizaci shromáždění vlastníků, náklady na činnost výboru (refundace hotovostních výdajů, např. poštovné, správní poplatky apod.), náklady na vymáhání pohledávek za dlužníky a další nepředvídané náklady -----
 Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav)-----
 Náklady na údržbu, opravy, modernizace, rekonstrukce a technické zhodnocení budovy a na pořízení, údržbu, opravy, modernizace a rekonstrukce technického zařízení budovy, náklady na stavební práce prováděné na pozemku, náklady na splátky úvěrů Společenství Sámova na tyto akce-----
- 3. PRAVIDLA (KRITÉRIA) PRO ROZÚČTOVÁNÍ NÁKLADŮ**
1. Kritéria pro rozúčtování nákladů -----
 2. Kritéria pro rozúčtování lze měnit pouze na základě usnesení shromáždění vlastníků.-----

Kategorie nákladů**Pravidlo (kritérium)**

- Vytápění -----
 Dle příslušných právních předpisů a měřičů-----
 Ohřev vody-----
 Dle příslušných právních předpisů a měřičů-----
 Dodávka vody -----
 Dle příslušných právních předpisů a měřičů. Rozdíl „ztratného“ je rozúčtován mezi jednotlivé vlastníky v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. -----
 Pojištění-----
 Dle spoluvlastnických podílů -----
 Úklid-----
 Dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však ve výši počtu osob jedna (1)-----
 Odpad -----
 Dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však ve výši počtu osob jedna (1)-----
 Výtah – provoz -----
 Dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však ve výši počtu osob jedna (1) s tím, že náklady na provoz výtahu se rozúčtují pouze na vlastníky bytů umístěných od 3. nadzemního podlaží výše (tj. od 2. patra).-----
 Elektřina-----
 Dle počtu osob užívajících jednotku, minimálně však ve výši počtu osob jedna (1)-----
 Správa-----
 Ve stejné výši na každou jednotku-----
 Odměny statutárním orgánům -----

Ve stejné výši na každou jednotku-----
 Ostatní-----
 Dle spoluvlastnických podílů-----
 Příspěvek na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav)-----
 Dle spoluvlastnických podílů-----

3. V případě použití kritéria počtu osob v bytech se používá zjištěný počet osob, které danou bytovou jednotku skutečně užívají. Pro zjištění reálného stavu zástupce vchodu jednou ročně aktualizuje počet osob v jednotlivých bytech. Vlastníci zajistí potřebnou součinnost. Nebude-li tato součinnost poskytnuta nebo vlastník neposkytne pravdivé údaje, bude pro potřebu rozúčtování nákladů uvažováno, že byt obývá 8 osob. O tom, zda je údaj poskytnutý vlastníkem jednotky pravdivý, rozhoduje zástupce vchodu podle jemu známých skutečností. Minimální počet osob, které danou bytovou jednotku užívají, bude počet 1. Tento počet bude použit i v případě, že byt není používán celoročně nebo není obýván vůbec, neboť příslušné služby je třeba smluvně zajistit a hradit i pro tyto byty.-----

4. PRAVIDLA (KRITÉRIA) PRO PŘEDPIS ZÁLOH

1. Při stanovení záloh se vychází ze stejných kritérií jako pro rozúčtování nákladů. Ke stanovení výše záloh se použijí náklady skutečně vynaložené na danou bytovou jednotku v předchozím roce s přihlédnutím k výši inflace, případným změnám DPH a dalším faktorům (např. předpokládaný cenový vývoj).-----
2. Výši záloh stanoví jednotlivým vlastníkům výbor společenství podle rozpočtu schváleného shromážděním.-----
3. Předání nového předpisu záloh provádí výbor vhozením do schránky patřící k dané bytové jednotce. Na žádost vlastníka může být předpis zaslán poštou na adresu, kterou vlastník označí jako korespondenční.-----
4. Výbor je povinen předpisy záloh distribuovat tak, aby byly do schránek předány nejpozději měsíc před splatností nově stanovené výše zálohy (tj. do 25. června).-----
5. Pokud dojde ke změně cen nebo sazeb DPH, bude tato změna promítnuta do nejbližší úpravy záloh.-
6. Změna záloh se provádí každoročně k 1. červenci.-----

5. PRAVIDLA PRO STANOVENÍ A ČERPÁNÍ PŘÍSPĚVKU NA SPRÁVU DOMU (BUDOVY) A POZEMKU (tzv. fond oprav)

1. Příspěvek na správu domu (budovy) a pozemku je hrazen formou měsíčních záloh placených členy společenství podle jejich spoluvlastnického podílu.-----
2. V účetnictví SVJ je tento příspěvek veden jako dlouhodobá záloha, jejíž zůstatek se převádí do následujícího období, pokud shromáždění nerozhodne jinak.-----
3. V případě potřeby může shromáždění vlastníků rozhodnout na návrh výboru o mimořádném příspěvku na správu domu a pozemku.-----
4. V analytické evidenci je předepsaný příspěvek na správu domu a pozemku a jeho čerpání členěno dle jednotlivých vchodů.-----
5. Příspěvek na správu domu a pozemku je používán k opravám a udržování objektu včetně jeho technických zařízení a k jeho modernizacím a rekonstrukcím, případně pořízení nových technických zařízení.-----
6. Roční vyúčtování předpisu a čerpání příspěvku na správu domu a pozemku výbor přednese na výročním shromáždění vlastníků.-----
7. Čerpání příspěvku na správu domu a pozemku na běžné opravy v limitu do výše individuálních akcí domů povoluje výbor na žádost zástupce vchodu. Všechny opravy nad rámec běžné údržby (s výjimkou havarijních stavů) musí schválit shromáždění vlastníků.-----

8. Pokud není dostatek prostředků na analytickém účtu daného vchodu, je možné použít příspěvek na správu domu a pozemku jen na havarijní opravy.-----
9. Zásadou dle bodu 7 a 8 nejsou členové výboru vázáni, pokud dle jejich názoru hrozí nebezpečí z prodlení ve formě ohrožení majetku či osob. V takovém případě nejpozději do konce druhého pracovního dne poté, kdy toto nebezpečí zjistí, sdělí předsedovi výboru společenství, že v této situaci zahájili realizaci akce, která není v souladu se schválenými pravidly, a to s uvedením důvodů tohoto postupu, nákladů na celkovou realizaci a nákladů na zastavení akce v krátkém čase, a vyžádají si dodatečné odsouhlasení čerpání prostředků. Předseda výboru zajistí stanovisko výboru do 3 pracovních dnů od obdržení této žádosti.-----

6. PRAVIDLA PRO HOSPODAŘENÍ S OSTATNÍMI PŘÍJMY

1. Příjmy z nájemného za společné prostory jsou vždy příjmy vlastníků jednotek. Tyto příjmy jsou rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů na jednotlivé vlastníky.-----
2. Příjmy z úroků jsou příjmy SVJ. V rámci ročního vyúčtování se započítají proti běžným nákladům v položce „ostatní“.-----
3. Úroky z prodlení jsou příjmy vlastníků jednotek. V rámci ročního vyúčtování se započítají proti běžným nákladům v položce „ostatní“.-----
4. Jiné druhy příjmů nejsou předpokládány. Pokud vzniknou i jiné druhy příjmů, budou považovány automaticky za příjmy vlastníků a budou rozúčtovány dle spoluvlastnických podílů.-----

ČI XII

Ustanovení závěrečná

1. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků bytových jednotek dne 22. listopadu 2016 a nabývají platnosti dnem 1. ledna 2017.-----
2. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak a nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu nebo doručena do jeho datové schránky nebo zaslána emailem na emailovou adresu vlastníka jednotky, kterou nahlásil statutárnímu orgánu společenství, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Ustanovení předchozí věty se nepoužije v případě písemností, které je třeba z procesních důvodů zasílat prokazatelným způsobem (např. vyúčtování ve smyslu ustanovení čl. V. bodu 2.6. těchto stanov).-----
3. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.-----
4. Případná žádost o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem.-----
5. Případná žádost o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství předložena osobně s podpisem nebo opatřena jeho úředně ověřeným podpisem.-----
6. Ustanovení odst. 2. až 5. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.-----

7. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství. -----

Část druhá: -----

Zjištění formalit pro přijetí rozhodnutí: -----

Existence Společenství vlastníků jednotek mi byla prokázána -----

- z výpisu z Obchodního rejstříku Městského soudu v Praze, z oddílu S, číslo vložky 10081, kde je Společenství vlastníků jednotek zapsáno, ze dne 22.11.2016, připojeného jako **příloha číslo jedna** tohoto notářského zápisu, o němž pan Jan Jeřáb ve funkci předsedajícího tohoto shromáždění společenství vlastníků (dále též jen „předsedající“) prohlásil, že obsahuje aktuální a pravdivý stav údajů o Společenství vlastníků jednotek zapisovaných do obchodního rejstříku. -----

Působnost shromáždění Společenství vlastníků jednotek k přijetí rozhodnutí

uvedeného v Části první tohoto notářského zápisu byla zjištěna -----

- z ustanovení § 1208 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a čl. VII. odst. (3) písm. b) Stanov Společenství vlastníků jednotek, v jejich posledním úplném znění ze dne 13.7.2011 (dále též jen „Stanovy“); podle těchto ustanovení je rozhodnutí uvedené v Části první tohoto notářského zápisu v působnosti shromáždění Společenství vlastníků jednotek. -----

Způsobilost shromáždění Společenství vlastníků jednotek přijímat rozhodnutí byla zjištěna -----

- z písemné pozvánky na dnešní shromáždění Společenství ze dne 14.10.2016, která byla, dle prohlášení předsedajícího dnešního shromáždění Společenství vlastníků jednotek v souladu s příslušnými ustanoveními obsaženými v čl. VII. odst. (7) Stanov, § 249 občanského zákoníku doručena nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů před jeho konáním, všem členům Společenství a současně vyvěšena na domovní vývěsce Společenství; tato pozvánka, obsahující navržený program jednání je připojena jako **příloha číslo dvě** tohoto notářského zápisu. -----

- z výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, list vlastnictví 7349 pro obec Praha a katastrální území Vršovice, kde jsou zapsány domy č.p. 1178, 1179, 1189, 1181, 1182, 1183 a 1184, postavené na pozemcích p.č. 1017, č. 1018, č. 1019, č. 1020, č. 1021 a č. 1022, a kde jsou uvedeni vlastníci jednotlivých jednotek v domě, kteří jsou k dnešnímu dni členy Společenství vlastníků jednotek; tento výpis z katastru nemovitostí je připojen jako **příloha číslo tři** tohoto notářského zápisu, -----

- z mého vlastního zjištění a z prezenční listiny účastníků dnešní schůze shromáždění Společenství ze dne 22.11.2016, předložené předsedajícím tohoto shromáždění panem Janem Jeřábem; připojené jako **příloha číslo čtyři** tohoto notářského zápisu, se

dnešního shromáždění osobně nebo v zastoupení zúčastnili před hlasováním o bodu 3. programu této schůze shromáždění vlastníci se spoluvlastnickými podíly na společných částech domu v úhrnné výši 788500/896290 (sedm set osmdesát osm tisíc pět set lomeno osm set devadesát šest tisíc dvě stě devadesát) tedy vlastníci s celkovým počtem **87,97%** (osmdesát sedm celých a devadesát sedm setin procenta) hlasů s tím, že spoluvlastníci jednotky mají při hlasování postavení vlastníka jednotky – hlas odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu příslušející k dané jednotce; -----

- z ustanovení § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a Čl. VII. odst. (10) Stanov, podle nichž je shromáždění Společenství vlastníků jednotek schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu hlasů, -----

- z prohlášení předsedajícího shromáždění o účasti vlastníků na shromáždění při jeho zahájení, v průběhu jeho konání, bezprostředně před hlasováním o návrhu výše uvedeného rozhodnutí, -----

z těchto všech skutečností bylo ověřeno, že shromáždění bylo způsobilé k přijetí rozhodnutí uvedeného shora v Části první tohoto notářského zápisu. -----

Předsedající, jeho prohlášení a zjištění jeho totožnosti -----

V době přednesení návrhu rozhodnutí uvedeného v Části první, hlasování, sčítání hlasů a vyhlášení výsledku hlasování ohledně tohoto rozhodnutí, byl předsedajícím shromáždění Společenství pan **Jan Jeřáb**, nar. 28.12.1974, bydliště Praha 10, Vršovice, Sámova 1183/23, jehož totožnost mi byla prokázána a který prohlašuje, že toto shromáždění Společenství vlastníků jednotek bylo způsobilé přijmout rozhodnutí uvedené v Části první tohoto notářského zápisu. Proti tomuto jeho prohlášení učiněném před tímto hlasováním nebyl na shromáždění vznesen protest. -----

Způsob a výsledek hlasování, rozhodný počet hlasů, způsob zjištění: -----

Na výzvu předsedajícího shromáždění všichni zúčastnění vlastníci – členové hlasovali prostřednictvím hlasovacích lístků obsahujícího velikost podílu na společných částech domu - zdvižením hlasovacího lístku - o návrhu rozhodnutí shromáždění, které před tím bezprostředně přednesl předsedající shromáždění pan Jan Jeřáb. -----

Pro přijetí rozhodnutí uvedeného v Části první bylo dle ustanovení § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a Čl. VII. odst. (13) Stanov zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků, tedy vlastníků s více než 75% (sedmdesát pět procent) přítomných hlasů, tj. více než 591375/788500 (pět set devadesát jedna tisíc tři sta sedmdesát pět lomeno sedm set osmdesát osm tisíc pět set) hlasů. Tento počet hlasů představuje pro toto rozhodnutí rozhodný počet hlasů. -----

Pro přijetí návrhu uvedeného v Části první bylo hlasováno takto: -----

pro hlasovalo 776640/788500 (sedm set sedmdesát šest tisíc šest set čtyřicet lomeno sedm set osmdesát osm tisíc pět set) hlasů, tj. 98,5% (devadesát osm celých a pět desetin procenta) hlasů, -----

proti nehlasoval nikdo, -----
hlasování se **zdrželo** 11860/788500 (jedenáct tisíc osm set šedesát lomeno sedm set osmdesát osm tisíc pět set) hlasů, tj. 1,5% (jedno celé a pět desetin procenta) hlasů. -----
Tento výsledek hlasování byl zjištěn pozorováním hlasování a z konstatování předsedajícího shromáždění. -----

Toto rozhodnutí **bylo přijato 98,5%** (devadesát osm celých a pět desetin procenta) hlasů členů Společenství, kteří se shromáždění zúčastnili. -----

Další údaje: -----
Shromáždění Společenství vlastníků jednotek po svém zahájení v rámci bodu programu číslo 1. zvolilo zapisovatelem paní Marii Martinkovou a ověřovatelem zápisu pana Ing. Václava Blažka. Schůzi shromáždění řídil v souladu s Čl. VII. odst. 9) stanov předseda výboru pan Jan Jeřáb. -----

Část třetí: -----
Prohlášení notáře: -----
Prohlášení notáře dle ustanovení § 80 a a následující zákona č. 358/1992 Sb., notářského řádu, ve znění pozdějších předpisů: -----

Osvědčení existence právních jednání a formalit: -----
Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v Části první a Části druhé tohoto notářského zápisu osvědčuji: -----
a) existenci právních jednání a splnění formalit, ke kterým jsou Společenství vlastníků jednotek a shromáždění Společenství vlastníků jednotek povinny, -----
b) že tato právní jednání a formality jsou v souladu s právními předpisy a Stanovami Společenství vlastníků jednotek, a to s následující výjimkou: plné moci členů Společenství vlastníků, kterými jsou paní Eva Moudrá, manželé Martin Beneš a Ivana Benešová a Hlavní město Praha, zastoupená společností PRAHA 10 - Majetková, a.s., která nebyla na schůzi shromáždění Společenství vlastníků předložena v originále. -----
I přesto, že jsem na tento nedostatek upozornila předsedajícího shromáždění před hlasováním o bodu programu číslo 3. uvedeném v Části první tohoto notářského zápisu, bylo sepsání notářského zápisu vyžadováno. -----

Přijetí rozhodnutí shromáždění: -----
Osvědčuji, že rozhodnutí shromáždění, o němž byl sepsán tento notářský zápis, bylo přijato. -----

Soulad obsahu rozhodnutí s právními předpisy a stanovami Společenství vlastníků jednotek -----

Prohlašuji, že obsah rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků jednotek uvedeného v Části první tohoto notářského zápisu je v souladu s právními předpisy a se zakladatelskými dokumenty Společenství vlastníků jednotek, tedy se Stanovami Společenství vlastníků jednotek, jak jsou citovány v tomto notářském zápisu. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, po přečtení předsedajícím shromáždění Společenství vlastníků jednotek panem Janem Jeřábem schválen, a poté přede mnou touto osobou vlastnoručně podepsán. -----

Jan Jeřáb v.r.

JUDr. Jana Kurková v.r.
zástupkyně JUDr. Marty Herzánové
notářky se sídlem v Praze

L.S.
JUDr. MARTINA HERZÁNOVÁ
malý státní znak
6
NOTÁŘKA V PRAZE

Tento výpis z veřejných rejstříků elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE [IČ 00215660]" dne 22.11.2016 v 15:42:21.
EPVid:1ZOqIG1LUBRHvnxnQ4cLXw

Výpis

z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl S, vložka 10081

Datum zápisu:	11. dubna 2009
Datum vzniku:	15. října 2008
Spisová značka:	S 10081 vedená u Městského soudu v Praze
Název:	Společenství domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10
Sídlo:	Praha 10 - Vršovice, Sámova 1178/13, PSČ 10100
Identifikační číslo:	720 27 045
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
Statutární orgán:	
předseda výboru:	JAN JEŘÁB, dat. nar. 28. prosince 1974 Sámova 1183/23, Vršovice, 101 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 16. prosince 2013 Den vzniku členství: 2. prosince 2013
místopředseda výboru:	MICHAEL SOUKUP, dat. nar. 17. prosince 1972 Sámova 1184/25, Vršovice, 101 00 Praha 10 Den vzniku funkce: 16. prosince 2013 Den vzniku členství: 2. prosince 2013
člen výboru:	EVA KRAHULÍKOVÁ, dat. nar. 24. září 1980 Ke skalkám 3080/58, Záběhlice, 106 00 Praha 10 Den vzniku členství: 2. prosince 2013
člen výboru:	VÁCLAV BLAŽEK, dat. nar. 12. února 1977 Sámova 1179/15, Vršovice, 101 00 Praha 10 Den vzniku členství: 2. prosince 2013
člen výboru:	JAN PERNT, dat. nar. 10. dubna 1965 Sámova 1181/19, Vršovice, 101 00 Praha 10 Den vzniku členství: 2. prosince 2013
člen výboru:	PATRIK POLLÁK, dat. nar. 9. října 1973 Sámova 1178/13, Vršovice, 101 00 Praha 10 Den vzniku členství: 2. prosince 2013
člen výboru:	JAN JELÍNEK, dat. nar. 13. března 1978 S. K. Neumanna 1033, Mladá Boleslav III, 293 01 Mladá Boleslav Den vzniku členství: 2. prosince 2013

Ověření výstupu z informačního systému veřejné správy. -----
Pořadové číslo v evidenci ověření výstupu z informačního systému veřejné
správy: V 1154/2016. -----
Ověřuji, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního
systému veřejné správy z elektronické do listinné podoby, skládající se
z jednoho (1) listu, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné
správy v elektronické podobě. -----
V Praze dne 22.11.2016. -----
JUDr. Martina Herzánová, notářka v Praze, Praha 1, Na Florenci 35. -----
Monika Pečená, notářská tajemnice pověřená JUDr. Martinou Herzánovou,
notářkou v Praze. -----



Monika Pečená

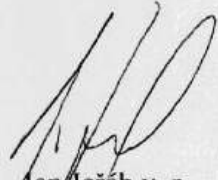
V Praze 14. 10. 2016

Vážení spolumajitelé,

protože se blíží závěr roku 2016 je nutné svolat 9. schůzi shromáždění našeho Společenství vlastníků bytových jednotek „Sámova“. Tato schůze se uskuteční dne **22. 11. 2016** v aule ZŠ U Vršovického nádraží 950/1, Praha 10 – Vršovice (viz Pozvánka na druhé straně tohoto dopisu). Jejím hlavním programem bude především odsouhlasení nových stanov.

Žádáme Vás, abyste se předmětné schůze SVJ zúčastnili, popřípadě abyste zplnomocnili za sebe někoho jiného. Bez odsouhlasení nových stanov, které musí být v souladu s novým občanským zákoníkem 89/2012 Sb., našemu **Společenství hrozí zánik** a s tím i nepříjemné právní důsledky pro nás všechny. **Apelujeme** proto na Vás, **abyste se na Shromáždění dostavili** v co největším počtu. Upozorňujeme, že ke schválení nových stanov potřebujeme souhlas minimálně 75% všech členů Společenství. Abychom neodsouhlasení předešli, tak jsme připravili pro Vás i plnou moc, která je součástí této pozvánky. V případě, že se 9. schůze Společenství nezúčastníte, prosíme o předání plné moci Vašemu zmocněnci, který Vás bude na schůzi zastupovat.

Děkujeme za spolupráci a s pozdravem


Jan Jeřáb v. r.

předseda SVJ Sámova 1178 - 1184

POZVÁNKA NA 9. SCHŮZI SHROMÁŽDĚNÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK „SÁMOVA“

Jan Jeřáb, jako předseda výboru Společenství vlastníků jednotek domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 se sídlem Sámova 1178/13, Praha 10, Vršovice.

svolává

Podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění a v souladu se stanovami Společenství shromáždění společenství vlastníků jednotek domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 se sídlem Sámova 1178/13, Praha 10, Vršovice, IČ: 72027045, které se bude konat **dne 22. listopadu 2016 v 18,00 hod.** v ZŠ Vršovice, U Vršovického nádraží 950/1, Praha 10 – Vršovice v zasedacím sále.

Účast všech členů společenství na shromáždění je žádoucí.

Program schůze shromáždění:

1. Zahájení, volba ověřovatelů zápisu.
2. Zhodnocení činnosti společenství za rok 2015 – zpráva o činnosti výboru SVJ a výsledku hospodaření společenství. Odsouhlasení účetní závěrky.
3. Nové stanovy SVJ (součástí stanov i způsobu rozúčtování položek a služeb souvisejících s vlastnictvím bytu dle platného NOZ). Odsouhlasení nových stanov SVJ.
4. Diskuse
5. Usnesení
6. Závěr

Registrace vlastníků jednotek začne **30 minut před zahájením** schůze. Pokud se některý z vlastníků jednotek nechá zastupovat jinou osobou, musí být tato osoba vybavena plnou mocí (vzor na druhé straně této pozvánky). V případě zmocnění se můžete obrátit na jakéhokoli člena výboru. Informace, týkající se činnosti společenství, jsou k dispozici na webových stránkách www.samova.cz.

V Praze dne 14. října 2016

Jan Jeřáb v .r.
předseda výboru SVJ

Příloha: Plná moc (1 stránka A4)
Návrh nových stanov SVJ (9 stránek A4)

Plná moc k zastupování na 9. schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 se sídlem Sámova 1178/13, Praha 10, Vršovice konané dne 22. 11. 2016

Já, níže podepsaný/á, trvale bytem, RČ:
(Zmocnitel)

zmocňuji tímto

....., trvale bytem, RČ:..... (Zmocněnec)

k tomu, aby mě zastupoval na 9. schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10 se sídlem Sámova 1178/13, Praha 10, Vršovice, která se koná dne 22. 11. 2016.

- zmocněnec je oprávněn k zastupování ve všech věcech projednávaných na této 9. schůzi shromáždění Společenství „Sámova“, která se koná dne 22. 11. 2016.
- zmocněnec na 9. schůzi shromáždění Společenství „Sámova“ jedná a hlasuje jménem zmocnitele.

V Praze dne

.....

Výše uvedené zmocnění přijímám:

.....

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.
2. Společenství nabyvá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domů č. p. 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184 a pozemků/ů č. parc. 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, vše v k. ú. Vršovice, obec Praha 10 (dále jen "dům," a "pozemek") v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10**“.
2. Sídlem Společenství vlastníků domu Sámova 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, Praha 10, je ulice Sámova č.p. 1178/13, Praha 10 – Vršovice, PSČ 101 00.

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčí jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.

Čl. IV Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce.

Čl. V Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčí jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - 2.1. užívat společné části podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypofádává,
 - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy, těmito stanovami, Domovním řádem (příloha č. 1 těchto stanov)) a Pravidly pro stanovení a způsobu rozúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku (příloha č. 2 těchto stanov),
 - 3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
 - 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - 3.6. 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 jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
 - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot.

- 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
- 3.9. oznámit, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne, kdy ke změně došlo, statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu účtovacího období,
- 3.10. oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
- 3.11. předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov,
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh,
 - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.6. rozhodování:
 - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky,
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech,
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k vylučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
 - 2.7. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky nebo zaslána emailem na emailovou adresu vlastníka jednotky, kterou nahlásil statutárnímu orgánu společenství a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní předem dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu.
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.
 - 6.1. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek na shromáždění, pokud zákon nebo tyto stanovami neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
 - 6.2. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství na shromáždění nebo nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k:
 - 6.2.1.1. přijetí usnesení o změně stanov,
 - 6.2.1.2. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - 6.2.1.3. volbě členů statutárního orgánu společenství,
 - 6.2.1.4. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů.
 - 6.3. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschován u statutárního orgánu společenství.
8. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:
 - 8.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

8.2. o týchž záležitostech, ktoré boli rádné projednané na zvolaném shromáždění, pokud návrh na usnesení nebyl přijat příslušným počtem hlasů ve smyslu odst. 6.2. tohoto článku, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,

v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 6.2. tohoto článku, a to na návrh statutárního orgánu společenství. 8.4. K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.2. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek. K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6.3. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. VII Výbor společenství

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesevějí jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve vylučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
5. V působnosti výboru je také rozhodování o:
 - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč,
 - 5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společných částí domu (budovy), celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku 3.000 Kč v průměru na každou jednotku v domě a 420.000 Kč na společenství v kalendářním roce. V těchto případech výbor učiní poptávku na získání nabídky. Z přijatých nabídek (minimálně tři) výbor vybere nabídku, která bude splňovat potřebné parametry a bude pro společenství výhodná. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.
 - 5.3. V případě plánovaných dlouhodobých oprav, modernizace, rekonstrukce a technického zhodnocení společných částí budovy (společných domů), jejichž hodnota přesahuje částku 350 000,00 Kč v případě celé budovy nebo 50 000,00 Kč v případě jednotlivých domů, musí výbor provést poptávku u předem vybraných prověřených dodavatelů. Na základě přijatých nabídek výbor vybere nejlepší nabídku, která splňuje požadované parametry a předloží ji ke schválení shromáždění.O všech rozhodnutích podle tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. V případě, že potřebný počet hlasů obdrží více kandidátů, než je počet členů výboru podle odst. 7 tohoto článku, stávají se členy výboru pouze kandidáti s nejvyššími počty obdržенých hlasů. Zbývající kandidáti se stávají náhradníky členů výboru v pořadí podle počtu obdržенých hlasů. Při rovnosti hlasů bude provedena volba mezi kandidáty se stejným počtem hlasů.
7. Výbor je minimálně 7 členný. Každý člen výboru má jeden hlas. Jestliže do výboru není zvolen člen společenství, který vlastní jednotku v příslušném domě (vchodu) popřípadě takový člen ze své funkce odstoupil nebo byl odvolán, zastupuje tento dům (vchod) jiný člen výboru, který vlastní jednotku v příslušném domě (vchodu). Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
8. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
9. Výbor zastupuje navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požadá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
10. Výbor zastupuje společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.
11. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemnosti společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.
12. Pokud není uvedeno v těchto stanovách jinak, musí výbor jedna dle platného Domovního řádu (příloha č. 1 těchto stanov), Pravidel pro stanovení a způsobu rozúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku (příloha č. 2 těchto stanov).

Čl. VIII Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k vylučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani vylučná působnost

orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.

3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 3.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - 3.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 3.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
 - 3.6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelné vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.
 - 3.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.
4. Detailnější a závazná pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných jsou součástí Domovního řádu (příloha č. 1 těchto stanov) a Pravidla pro stanování a způsobu rozúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku (příloha č. 2 těchto stanov).

Čl. IX

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodář s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodář a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán společenství písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek.
8. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.
9. Detailnější a závazná pravidla pro hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše seřídí taktéž dle platného Domovního řádu (příloha č. 1 těchto stanov) a Pravidla pro stanování a způsobu rozúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu (budovy) a pozemku (příloha č. 2 těchto stanov).

Čl. X

Ustanovení závěrečná

1. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků bytových jednotek dne 22. listopadu 2016 a nabývají platnosti dnem 1. ledna 2017.
2. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak a nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu nebo doručena do jeho datové schránky nebo zaslána emailem na emailovou adresu vlastníka jednotky, kterou nahlásil statutárnímu orgánu společenství, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obvyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Ustanovení předchozí věty se nepoužije v případě písemností, které je třeba z procesních důvodů zasílat prokazatelným způsobem (např. vyúčtování ve smyslu ustanovení čl. V. bodu 2.6. těchto stanov).
3. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zaslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhažovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození.

4. Případná žádost o zaslání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společnosti opatřena jeho podpisem.
5. Případná žádost o zaslání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společnosti předložena osobně s podpisem nebo opatřena jeho úředně ověřeným podpisem.
6. Ustanovení odst. 2. až 5. tohoto článku nevylučuje možnost společnosti zasílat vybraný typ písemností členům společnosti doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
7. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společnosti.