

Společenství Plickova 571 a 572
Plickova 572/1, 149 00 Praha 4
IČ: 27405320

P O Z V Á N K A

**na 7. výroční shromáždění Společenství Plickova 571 a 572
které se koná ve středu**

12. prosince 2012 (středa)

**v 18.00 hod. v jídelně Základní školy Mendelova 550, Praha 4
Prezence od 17,45 hod**

Program:

- 1. Zahájení, zjištění usnášení schopnosti shromáždění**
- 2. Zpráva o činnosti výboru (příloha č. 1)**
- 3. Roční účetní závěrky za rok 2011 a zpráva o hospodaření SVJ z ke dni 31.10. 2012 (příloha č. 2)**
- 4. Plán oprav a údržby na rok 2013**
- 5. Změna stanov**
- 6. Změna domovního řádu**
- 7. Hlasování ke schválení:**
 - **účetní závěrky za rok 2011**
 - **plánu oprav 2013**
 - **změny stanov**
 - **změny domovního řádu**
- 8. Různé**
- 9. Usnesení**

Hosté: ředitel SBD Nový domov Ing. Vladimír Štulík

*Pokud se nemůžete osobně dostavit, vystavte laskavě **plnou moc** k zastupování dle vzoru v pozvánce pro svého zástupce (např. některého člena výboru).*

Plná moc

Já,
jméno zmocnitele (uveďte své jméno)

adresa: Plickova/....., bytová jednotka č., 149 00 Praha 4 – Háje,

zplnomocňuji tímto pana/paní.....

(jméno osoby, které dáváte plnou moc,
možno též uvést člena výboru SVJ, např. Zdeněk Pavlík)

k tomu, aby mne zastupoval (a) na výročním shromáždění Společenství Plickova 571 a 572,
které se koná dne 12. prosince 2012 a mým jménem hlasoval (a) a přijímal (a) veškerá
rozhodnutí.

V Praze, dne2012.

.....

podpis

Příloha č.1

Zpráva o činnosti výboru Společenství Plickova 571 - 572, Praha 4 za období prosinec 2011 až listopad 2012

Průběžné informace o činnostech výboru jsou prezentovány na internetových stránkách našeho SVJ, adresa: <http://naseplickova.over.cz/>

Na těchto internetových stránkách jsou mj.:

- doplněny výsledky hospodaření SVJ
- zápisy ze schůzek výboru vlastníků, které se pravidelně konají 1. středu v měsíci od 19:00 – 20:00 hodin
- zápisy z výročních shromáždění SVJ

PROSINEC 2011

- Po 6. shromáždění vlastníků bylo na 1. schůzi výboru dohodnuto následující složení nového výboru: předseda Miroslav Vilímovský, místopředseda ing. Soňa Kašparová, členové ing. Radek Brettschneider a Zdeněk Pavlík.
- Předseda výboru M. Vilímovský předložil výboru abdikáční dopis a odstoupil ze své funkce ve výboru SVJ ke dni 31.12. 2011.
- Na základě abdikace z funkce předsedy a člena výboru M. Vilímovského byla provedena volba nového složení výboru platného od 1. ledna 2012: předseda – Zdeněk Pavlík, místopředseda – ing. Radek Brettschneider, člen – ing. Soňa Kašparová. Změna následně zapsána do OR.
- Podepsána dohoda o správě výtahů v našich domech s M. Vilímovským, počátek 1.1. 2012.
- Řešení ukončení nájmu NP s p. Bednářem k 31.12. 2011.
- Řešení nové nájemní smlouvy NP v domě 572 s novým nájemcem - pí. Špírkovou.

LEDEN 2012

- Vznikl nový kontakt SVJ:
 - e-mailová adresa: naseplickova@centrum.cz
Zpráva, která bude zaslána na tuto e-mailovou adresu, bude automaticky předána na vědomí všem členům výboru SVJ.
- Řešení ukončení nájmu NP s p. Bednářem, který měl dle podmínek smlouvy skončit k 31.12.2011 a následné řešení dokumentu Dohoda o ukončení nájmu a odkoupení technického zhodnocení.
Dohoda stanovila termín ukončení nájmu a předání NP ke dni 31.1.2012.
Předání NP proběhlo 1.2. 2012. O předání byl sepsán protokol.
- Řešení nové nájemní smlouvy NP v domě 572 s novým nájemcem - pí. Špírkovou.
- Řešení drobných oprav
 - nefunkční pohybové čidlo v domě 572
- Odečty tepla a stavů vody v bytech za rok 2011
- V souvislosti se změnami v odvodech zdravotního a sociálního pojištění odsouhlasil výbor, že členskou schůzí je stanovena odměna členům výboru bude vyplácena pravidelně měsíčně, namísto dosud realizované výplaty 2x ročně, a to tak, že každému členu výboru náleží 1/3 odsouhlasené částky.

ÚNOR 2012

- Dne 1.2. 2012 byla podepsána nová nájemní smlouva NP (prodejna) v domě 572 s pí. Špírkovou. Zároveň proběhlo protokolární předání NP k 1.2. 2012.
- Reklamace patních vodoměrů obou domů u firmy Veolie.
- Reklamace obou výtahů v našich domech u firmy OTIS – opakující se problém s hlasovou komunikací a LED osvětlením.

BŘEZEN 2012

- Řešení drobných oprav
 - nefunkční pohybové čidlo v domě 572
- Výměna patních vodoměrů v 571 a 572 a původní předány k přezkoušení do zkušebny kvůli reklamaci.
- V návaznosti na ukončenou účetní závěrku za rok 2011 byl vypracován přehled tvorby a čerpání fondu oprav a provozních nákladů
- Výbor obdržel od OTIS návrh kompenzace za opakující se závady obou výtahů. Návrh byl výborem připomínkován a zaslán zpět OTIS.
- Kvůli častým problémům s výpadky el. energie v bytech, které jsou z větší části způsobeny špatnou funkcí hlavních bytových jističů (25A) umístěných na chodbě, začal výbor hledat možnosti řešení. Protože problémy nastanou dříve nebo později u všech bytových jednotek, je zamýšlena hromadná výměna hl. bytových jističů. Výbor SVJ začal zjišťovat finanční náročnost a zvažuje financování výměny z fondu oprav.

DUBEN 2012

- Řešení poptávky firmy CenTrio na možnost umístit datové rozvody pro poskytování jejich služeb v našich domech.
- Reklamace vodoměrů u firmy Veolia byla úspěšná, následně přepočítání spotřeby studené vody a úpravě fakturované částky za pomoci SBD ND
- Řešení reklamace výtahů s firmou OTIS.
- Proběhla revize plynových spotřebičů v našich domech.
- Objednány 3ks náhradních pohybových čidel, které využíváme ve společných prostorech našich domů.
- Výbor SVJ pokračuje v zjišťování cenové výhodnosti hromadné výměny hlavních bytových jističů.

KVĚTEN 2012

- Proběhla kontrola VZP, která byla zaměřena na dodržování oznamovacích povinností a vyměřovacích základů a výše pojistného včetně dodržování termínů splatnosti pojistného za minulý rok.
- V 571 a 572 proběhla úspěšně revize hasicích zařízení.
- Byly zakoupeny 3ks náhradních pohybových čidel (180st.), které využíváme ve společných prostorech našich domů.
- Výbor SVJ pokračuje v zjišťování cenové výhodnosti hromadné výměny hlavních bytových jističů.

ČERVEN 2012

- Z bytového družstva Nový domov byly dodány materiály s vyúčtováním spotřeb za rok 2011, které byly následně rozděleny do poštovních schránek všem členům SVJ
- Byl zcela splacen tříletý úvěr, který byl čerpán na výměnu výtahů. Počínaje červnem tak bude příspěvek do ZOBF vyšší o dosud prováděné měsíční splátky úvěru a úroků, které činily 48300Kč.
- Firma OTIS uznala reklamaci na problémová svítidla obou výtahů a uzavřela se celá záležitost. S firmou bylo dohodnuto prodloužení záruky svítidel o 2 roky a garanci

náhradních svítidel do 24h, případně zdarma náhrada za osvětlení stejné funkce od jiného výrobce. Získali jsme na sklad 2ks LED setů. Odstraněny veškeré závady obou výtahů.

- Zakoupili jsme 6ks náhradních pohybových čidel (360st.), které využíváme ve společných prostorech našich domů. Zároveň jsme úspěšně vyreklamovali 2ks vadných čidel, které jsme vyměnili v průběhu května.
- Pravidelného jarního shromáždění delegátů družstva, které se konalo dne 12.6. 2012, se za SVJ237 zúčastnil předseda SVJ. Organizátor akce SBD ND.
- Výbor SVJ pokračuje v zjišťování cenové výhodnosti hromadné výměny hlavních bytových jističů.

ČERVENEC 2012

- Je podepsána smlouva o umístění technologie Centrio v našich domech. Předpokládaný termín umístění techniky je podzim 2012.
- Výbor SVJ pokračuje v zjišťování cenové výhodnosti hromadné výměny hlavních bytových jističů.

SRPEN 2012

- Na konci srpna došlo k poškození čipového systému v 571 - jih. Systém je již mimo záruku a oprava byla řešena dodavatelskou firmou. Náklad na opravu čerpán z fondu oprav SVJ.
- Výbor SVJ pokračuje v zjišťování cenové výhodnosti hromadné výměny hlavních bytových jističů.

ZÁŘÍ 2012

- Odečty stavů bytových vodoměrů na studenou vodu.
- Došlo k poškození hromosvodu 571-sever zlodějem, který kradl v přízemních bytech, oprava vyřešena svépomocí.
- Na základě podmínek servisní smlouvy na naše výtahy proběhlo objednání odborné zkoušky obou výtahů u firmy OTIS (po 3 letech). Zkouška proběhne v prosinci 2012. Tato služba je nad rámec paušálních plateb za výtahy, cena 6000Kč bez DPH na jeden výtah.
- Výbor SVJ pokračuje v zjišťování cenové výhodnosti hromadné výměny hlavních bytových jističů.
- Řešení drobných oprav
 - nefunkční pohybové čidlo v domě 571
- Na konci září došlo k poruše čipového systému v 571 - jih. Systém je již mimo záruku a oprava byla řešena dodavatelskou firmou. Reklamace opravy ze srpna nebyla úspěšná. Výsledek je nová oprava zdarma a nákup náhradní čtečky na sklad SVJ pro případ opakující se poruchy. Náklad na opravu a nákup nové čtečky čerpán z fondu oprav SVJ.

ŘÍJEN 2012

- Porovnání odečtených stavů bytových vodoměrů na studenou vodu se stavem nových patních vodoměrů. Vyhodnocení ukázalo, že patní vodoměry domů ukazují cca o 10% vyšší spotřebu, než součet stavů bytových vodoměrů. Tento rozdíl je na hraně možnosti uplatnit reklamaci, proto budeme čekat na stav ročních odečtů za 2012 a až poté případně uplatníme reklamaci.
- Výbor SVJ pokračuje v zjišťování cenové výhodnosti hromadné výměny hlavních bytových jističů.
- Příprava na výroční shromáždění SVJ
 - pozvánky
 - program

- tvorba plánu oprav a údržby na rok 2013
- zpráva o činnosti výboru
- zajištění místnosti pro jednání
- Řešení aktualizace dokumentů SVJ:
 - Domovní řád
 - Stanovy SVJ
- Řešení drobných oprav
 - deratizace máčírny v 572 panem Růžičkou – potkani, umístěna nástraha

LISTOPAD 2012

- Příprava na výroční shromáždění SVJ
 - pozvánky
 - program
 - tvorba plánu oprav a údržby na rok 2013
 - zpráva o činnosti výboru
 - zajištění místnosti pro jednání
- Řešení aktualizace dokumentů SVJ:
 - Domovní řád
 - Stanovy SVJ
- Výbor SVJ pokračuje v zjišťování cenové výhodnosti hromadné výměny hlavních bytových jističů.
- V říjnu byla uplatněna reklamace LED osvětlení výtahu v 572. S firmou OTIS probíhá další jednání o prodloužení záruky.
- Řešení drobných oprav
 - nefunkční pohybové čidlo v domě 572
 - deratizace máčírny v 572 panem Růžičkou – potkani, umístěna nová nástraha
 - porucha čipového systému v 571 - jih. Systém je již mimo záruku a oprava byla řešena dodavatelskou firmou.

Náklady na provoz a údržbu objektu do 31.10.2012**A)Tvorba a čerpání ZOBF k 31.10.2012****Měsíční příspěvek do ZOBF:**

Shromážděním odsouhlaseno 28 Kč na 1 m², tj. za SVJ 237 celkem 82 592 Kč, v důsledku předplaceného příspěvku 19 vlastníků a družstevníků do ZOBF v listopadu 2008 v celkové výši 1,024.356 Kč, který byl použit na financování výměny výtahů, došlo ke snížení měsíčního příspěvku od února 2009 do ledna 2013 na Kč 61.212.

ZOBF 2012

Datum	Tvorba v Kč	Spl.úvěru a úroků	Výdaje v Kč	Text	Zůstatek v Kč
1.1.2012	386 613				386 613
Leden	61 212	48 340	200	Výměna pohybového čidla	399 085
Únor	61 212	48 340	12 000	Zhodnocení NP (p. Bednář)	400 157
Březen	61 212	48 340			413 029
	4 726			Převod zisku z min. let do ZOBF	417 755
Duben	61 212	48 340			430 627
Květen	61 212	48 340	6 915	Výtahy revize	436 594
			2 394	Senzory pohybu	434 200
			10 327	Malování podesty	423 573
Červen	61 212				484 785
Červenec	61 212				545 997
Srpen	61 212		6 915	Výtahy revize	600 294
			3 698	GÚ motor do dveřního zámku 571	596 595
			342	Nouzové zprovoznění dveří	596 253
Září	61 212		3 957	Oprava čipového systému	653 508
Říjen	61 212		2 430	Oprava čipového systému	712 290
Listopad	61 212		1 680	Revize čipového systému	771 822
			18 915	Odborná zkouška výtahů+revize	752 907
Prosinec	61 212				814 119

Úvěr od ČSOB :

Úvěrová smlouva byla uzavřena 23.ledna 2009 na celkovou částku 1, 600.000,- Kč a na dobu splatnosti 3 roky. Úvěr byl čerpán jednorázově v březnu t.r. účelově na úhradu 2.zálohy na výměnu výtahů. Splacen byl v plné výši poslední splátkou v květnu t.r.

B) Provozní náklady – tvorba a čerpání k 31.10.2012

Měsíční příspěvek činí 21.035 Kč (položky z předpisu úhrady za byt: provozní záloha, daň z nemovitosti., pojistné, odvoz odpadu)

Položka čerpání	Částka v Kč
Pojištění domu	10 626
Bankovní poplatky	2 649
Hrubé mzdy	55 230
Sociální poj.z mezd	12 190
Zdravotní poj.z mezd	5 501
Zákon.poj.odpovědnosti	300
Odměny funkcionářům	36 800
Zdrav.pojištění z odměn	2 310
Hrubé mzdy DPP	2 400
El.energie sekce	7 432
El.energie výtahy	24 276
Režijní materiál	1 887
Poštovné, telefon	1 700
Ostatní služby /revize a správní poplatky/	16 491
Ostatní daně a poplatky	30
Ostatní provozní náklady	283
Poplatky SIPO	3 533
Odvoz odpadu	17 712
Celkem čerpání	201 351
Předpis zálohy na provoz za období I.-X.12	210 354
Provozní výsledek k 31.10.2012	+9 003

Listopad 2012
Soňa Kašparová

Návazně na ukončenou účetní závěrku a audit za rok 2011

předkládá výbor výsledky hospodaření SVJ 237 k 31.12.2011:

	údaje v Kč
hospodářský výsledek	2 965
ZOBF	386 613
příjmy z pronájmu vlastníků	53 998
zůstatek na účtu provozních prostředků	-247
celkem	443 329

**Příjmy z pronájmů budou vlastníkům započteny po ročním vyúčtování do nájemného ve II.čtvrtletí 2012.
Částka rovnající se hospodářskému výsledku bude převedena do ZOBF jako příjem**

V Praze, květen 2012

Výbor SVJ 237

Plán ZOBF 2013

	příjmy	výdaje		text	zůstatek
1.1.2013	800 000 Kč				800 000 Kč
I/13	61 212 Kč	60 000 Kč		výměna vodoměrů	801 212 Kč
		80 000 Kč		hromadná výměna hl. bytových jističů	721 212 Kč
II/13	82 592 Kč	6 915 Kč		výtahy revize	796 889 Kč
		30 000 Kč		výměna hl. jističů v suterénu domů	766 889 Kč
III/13	82 592 Kč				849 481 Kč
IV/13	82 592 Kč				932 073 Kč
V/13	82 592 Kč	6 915 Kč		výtahy revize	1 007 750 Kč
VI/13	82 592 Kč				1 090 342 Kč
VII/13	82 592 Kč				1 172 934 Kč
VIII/13	82 592 Kč	6 915 Kč		výtahy revize	1 248 611 Kč
IX/13	82 592 Kč				1 331 203 Kč
X/13	82 592 Kč				1 413 795 Kč
XI/13	82 592 Kč	6 915 Kč		výtahy revize	1 489 472 Kč
XII/13	82 592 Kč				1 572 064 Kč
		100 000 Kč		rezerva na materiál a opravy	1 472 064 Kč
	1 769 724 Kč	297 660 Kč			1 472 064 Kč

DOMOVNÍ ŘÁD

Společenství Plickova 571-572,

Plickova 572, 149 00, Praha 4 - Háje

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Domovní řád Společenství vlastníků SVJ 237 vychází ze Stanov tohoto společenství a obsahuje pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu a jejich zařízení. Jeho dodržování má přispět k tomu, aby dům byl řádně užíván, aby byla zajištěna bezpečnost při jeho užívání, udržován a nedocházelo ke zbytečnému navyšování nákladů při jeho údržbě.

2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení, tj. pro vlastníky bytů, členy jejich domácností a jejich nájemníky (dále jen „uživatel bytu“). Domovní řád platí i pro osoby, které v domě nebydlí, tj. pro návštěvy a pro osoby a firmy, které zde vykonávají činnost související se správou, údržbou a opravami objektu, která byla zadána pověřenou osobou nebo výborem SVJ.

II. UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH PROSTOR A ZAŘÍZENÍ DOMU

1. Společných prostor se užívá pouze k určenému účelu. Vchody, chodby, schodiště i jiné prostory se udržují volné. Nelze je využívat na odkládání a skladování věcí ani pro umístění jakýchkoli předmětů nepatřících do vybavení domu. Vlastníci bytů jsou povinni na výzvu výboru Společenství zanechat nedovoleného užívání společných prostor a neprodleně odstranit své věci, které zde skladují.

2. Společné prostory v domě jsou opatřeny osvětlením. V rámci bezpečnosti osob i ochrany majetku je třeba je udržovat funkční. Nefunkční či chybějící žárovky doplní na upozornění vlastníků určená osoba.

3. Objekt je trvale uzavřen, z tohoto důvodu tak vedou od domovních dveří zvonky do všech bytů. Všichni obyvatelé domu jsou povinni při odchodu z objektu zajistit za sebou dovržení zámku vchodových dveří do stavu zabraňujícímu snadnému vniknutí do objektu nepovolané osobě, podobně jako činí v případě dveří svého bytu. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel bytu doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám nelze vstup do domu umožnit.

4. Každý vlastník bytu obdrží od výboru SVJ tolik čipů od vchodových dveří domu, kolik je v jeho bytě hlášeno osob k trvalému bydlení + jeden čip navíc. Další čipy lze získat pouze za úplaty (kauci). Rovněž náhrada za ztracený čip je zpoplatněna.

5. Ve společných prostorách včetně suterénu, sklepních kójích a ve výtahové kabině je zakázáno kouření a manipulace s otevřeným ohněm.

6. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na společných částech nebo zařízení domů způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích.

7. Uživatel bytu a osoby s ním společně bydlící jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na místě k tomu určeném (v prostředí popelniceového stání), tj. nikoliv z oken či lodžii, podobně jako z nich nesypat popel z cigaret, neodhazovat nedopalky a potraviny. Pokud uživatel bytu při mimořádných situacích znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.) je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.

III. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU

1. Společenství hradí údržbu a opravy společných částí.
2. Vlastník bytu může provádět úpravy bytu v souladu se stavebním zákonem č.183/2006 Sb. U stavebních úprav je nutné informovat výbor Společenství. Úpravami v bytě nesmějí být ohrožena vlastnická práva vlastníků ostatních bytů ani nesmí být ohrožena funkčnost společných částí domů. Pokud při opravách a úpravách bude vlastník potřebovat užívat společných částí domů nad obvyklou míru, potřebuje k tomu souhlas výboru Společenství.
3. Bez souhlasu výboru a stavebního povolení není dovoleno provádět takové úpravy bytu, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu.
4. Vlastník musí udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. Dále je povinen po předchozím oznámení umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí.
5. V zájmu předcházení případného násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu doporučuje oznámit pověřené osobě nebo výboru SVJ kontaktní adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu. Vlastník bytu, který sám zde trvale nebydlí je povinen oznámit výboru korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací.
6. Vlastník bytu, který byt pronajímá nebo jej přenechává dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto byt užívat.
7. Uživatelé jsou povinni zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně v prostorách s nebezpečím vzniku požáru. Zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, požárního ohrožení a zápachu, být pozorní k vzniklým závadám a neprodleně na ně upozornit člena výboru.
8. Květiny v oknech a na lodžích musí být zabezpečeny proti pádu, za bezpečnost odpovídá vlastník.
9. Odpadky se vysypávají do určených kontejnerů v blízkosti domů. Uživatelé bytů jsou povinni udržovat kolem nádob čistotu a pořádek. Není dovoleno odkládat nepotřebné předměty vedle těchto kontejnerů.

IV. NOČNÍ KLID, DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid (zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví § 34 nazýván *noční dobou*) musí být dodržován v době od 22:00 do 6:00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, praček), zpívat, hlučně se bavit, způsobovat větší hluk např. úklidem bytu,

manipulací s předměty přicházející do kontaktu s nezakrytou podlahou.(laminovaná podlaha / dlažba). V této době je žádoucí používat televizní / audio reprodukcí přístroje způsobem, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata a podle okolností mu zabránit.

2. Hlučné práce v bytech vlastníků mohou být prováděny výhradně ve všední dny v době od 8.00 - 18.00 hodin, v sobotu omezeně od 9.00 -18.00, v neděli a o svátcích bez hlučných prací. Výbor SVJ nebude hlučné práce na objektu plánovat na víkendy a svátky.

3. Vlastník každého bytu má právo zhotovit si na vlastní náklady jeden klíč ke společným uzamykatelným prostorám. Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí, o případné změně jejich užívání rozhodnou vlastníci společně.

4. Osobní výtah jsou oprávněni používat všichni uživatelé bytů. Současně jsou povinni dodržovat pravidla pro jeho používání, jména počet osob a vyznačenou nosnost Výtah smí ovládat pouze osoba starší 10 let, děti do tohoto věku nesmějí užívat výtah bez dozoru. V případě přepravy nadměrného nákladu (v kabině jinak určené pro přepravu osob) jsou povinni dbát, aby nedošlo k poškození interiéru a podlahy. K asistenci mohou přizvat dozorce výtahu, jenž klíčem zajistí režim priority jízdy.

V. DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit. Dále chovatelé domácích zvířat jsou povinni ekrementy svých domácích zvířat ze společných prostor uklidit. Volné pobíhání psů je ve společných plochách objektu je zakázáno.

2. Chov a držení psů v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům, a předpisům a vyhláškám Městského úřadu P11, kterými jsou majitelé psů povinni se řídit.

3. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výboru SVJ.

4. Uživatel bytu dbá na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v bytě a jeho rozšiřování. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit členu výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé bytů, kterých se případný desinfekční nebo desinsekční zásah týká a povinni na výzvu umožnit přístup do bytu. V opačném případě, je-li nutný opakovaný zásah, půjdou náklady na marný zásah k jejich tíži.

VI. TECHNICKÝ PROVOZ

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov společenství vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. 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 bytu 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 bytů (tj. stoupací vedení s uzavírací ventily a hlavní potrubí odpadu).

2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří uvnitř bytu:

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma
- pravidelně 1x za 2 roky se doporučuje provést dotažení všech svorek v zásuvkách a vypínačích odbornou firmou na náklady vlastníka bytu

- používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů
- uzávěry radiátorů topení, ventilů teplé a studené vody alespoň 2x ročně pootočít - průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čěření hladiny)

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou organizovány výborem SVJ a jsou hrazeny z fondu oprav Společenství.

VII. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody, el. proudu a plynu vypnuty
- každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie)
- 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

2. Včas upozornit na závady ve společných prostorách domu na nedostatky, které se musí operativně řešit přes komunikaci na vývěskách domů.

3. Hlavní domovní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvaděče (pro strojovnu výtahu a pro osvětlení domu) a rozvaděče do jednotlivých bytů musí být označeny. Je nutností označit i čísla bytů nad vstupem do bytu. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.

4. Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technického podlaží je dovolen pouze oprávněným osobám.

6. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ“, a zahájit hašení hasicími přístroji nebo hadicí z hydrantu, umístěnými na chodbách a neprodleně přivolat hasiče. Pokyny

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád bych schválen usnesením shromáždění Společenství vlastníků

dne: _____ a vstupuje v platnost dne: _____

2. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí na shromáždění Společenství vlastníků.

S T A N O V Y

Společenství vlastníků jednotek Plickova 571 - 572 , Praha 4

ČÁST PRVNÍ **VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

Čl. I **Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších dodatků. Zapsáno je v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 931, obec 554782 Praha, katastrální území 728233 Háje.

2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domech č. p. 571 a 572 (dále jen „jednotka“).

3. Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II **Název a sídlo společenství**

1. Název společenství:
„Společenství Plickova 571-572, Praha 4“.

2. Adresa sídla společenství:
Plickova 572/1, 149 00 Praha 4 – Háje.

ČÁST DRUHÁ **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

Čl. III **Správa domu a další činnosti**

1. Správou domu se rozumí zajišťování:
a) řádného provozu společných částí domu
b) údržby, oprav společných částí domu (technických zařízení a sítí), vč. rekonstrukcí a modernizací společných částí domu (odstraňování následků havárií a škod na společném majetku) a to tak, aby společné části domu a nebytové prostory byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání,
c) protipožárního zabezpečení domu, jeho revize a opravy,
d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů,

vzduchotechniky, výtahů a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, včetně hromosvodů,
e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, sestavení ročního rozpočtu domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a výnosů vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
f) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu.
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství

3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1. a 2. a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

4. Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu (dále jen „příspěvky na správu domu“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV.,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku,
- e) vedení účetnictví s odděleným účtováním nákladů a výnosů za byty a nebytové prostory, včetně sledování celkových nákladů v příslušném účetním období,
- f) vedení seznamu členů společenství.

5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství podle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek.

Čl. IV

Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem tříčtvrtinové většiny všech členů společenství modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy*¹ a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud náklady na jednotlivý případ opravy, modernizace, rekonstrukce a stavební úpravy přesáhnou částku 50 tis. Kč

*¹ § 139b odst. 3 písmeno c) zák. č. 50/1976 Sb. stavební zákon

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

2. Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavřené smlouvy, nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenství zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

Čl. VI **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“)
2. Výbor je voleným orgánem společenství. Členem výboru může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.
3. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného výboru.
4. Závazek k výkonu funkce ve výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členové výboru se k prvnímu zasedání sejdou nejpozději do 10 dnů od svého zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením funkce, odvoláním funkce nebo zánikem členství ve společenství.
6. Člen výboru může být volen opětovně.
7. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, zejména jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluveně nečinný podobu nejméně 6 měsíců
8. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky výboru společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství, kteří uplatňují svá práva vyplývající z členství, vč. kontroly činnosti společenství a jeho orgánů.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) schválení nebo změně stanov,
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - c) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - g) změně osoby správce nebo změně obsahu smlouvy se správcem,
 - k) opravy, rekonstrukce a jiné majetkové hodnoty, včetně nabývání movitých věcí, je-li pořizovací cena vyšší než 50 tis. Kč v jednotlivém případě.
 - l) stanovení výše odměny členům výboru vyplácené měsíční částkou.
 - m) pravidlech pro užívání společných částí domu (viz Domovní řád a Požární poplachová směrnice)
 - n) schválení rozpočtu společenství,
 - o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor, který připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odst. 4 povinnost svolat shromáždění podle odst. 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství buď v materializované podobě do poštovních schránek, nebo elektronickou poštou a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena na nástěnkách v obou domech nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odst. 4 věta druhá, nebo podle odst. 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství.

11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

12. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody po dalším objasnění problému, hlasuje se znova. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, rozhoduje na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

13. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odst. 3 písmena c),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,

14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

15. K přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu a jejich pořizovací hodnota je vyšší než 50 tis. Kč je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

16. Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů společenství.

17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, 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, datum pořízení zápisu a podpis statutárního orgánu.

18. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v kanceláři výboru.

19. Ustanovení odst. 17. a 18. se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru.

Čl. VIII Výbor

- 1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství a výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který 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.
- 3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Členem výboru může být pouze vlastník jednotky. Funkční období členů výboru je pět let. Funkční období členů výboru začíná v den zvolení.
- 4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- 5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Členům výboru je poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.
- 6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- 7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- 8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru může zprostit též tehdy, když nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
- 9) Výbor jako výkonný orgán společenství:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav a rekonstrukcí, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, a to do výše ceny 50 tis. Kč jednotlivého případu,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) rozhoduje o nákupu spotřebního materiálu a služeb potřebných pro operativní zajišťování provozu domu,

e) vypracovává návrh ročního plánu údržby, povinných revizí a oprav domovního majetku vč. investičních akcí,

f) v případě, že určité činnosti podle čl. III, bodů 1 až 5 nebyly smlouvou o správě svěřeny správci:

- rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky
- sjednává dohody o provedení práce, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhrady za provedené dodávky služeb
- činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu jako celku a záloh na služby

g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o plánovaných opravách, údržbě a povinných revizí včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

j) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

m) z jednání výboru se pořizuje zápis s obsahem:

- datum a místo konání
- přijatá usnesení
- výsledky hlasování členů výboru
- námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování

10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů s těmito stanovami a usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

1) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také i mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

2) O hlasování shromáždění mimo schůzi shromáždění musí být členové společenství vždy informováni prostřednictvím vývěsní desky společenství minimálně 14 dní před rozhodným dnem. Informace o probíhající hlasování musí být vyvěšena po celou dobu, kdy je možné hlasovat.

3) O výsledcích hlasování musí být výborem proveden zápis a spolu s hlasovací listinou nebo hlasovacími lístky musí být uschován výborem obdobně jako zápisy a hlasování z řádného shromáždění vlastníků. Zároveň budou členové společenství bez zbytečného odkladu informováni o výsledcích hlasování prostřednictvím vývěsní tabule v obou vchodech společenství.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. X Vznik členství

1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinnosti společně a nerozdílně.

3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, vede výbor společenství nebo správce. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XI Práva a povinnosti člena společenství

1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do výboru společenství,

- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a výboru, do zápisu ze schůze shromáždění a výboru, do smluv sjednaných společenství a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.

2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) hradit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu,
- c) hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování zálohových plateb v určených termínech,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právním předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- f) neprodleně upozorňovat na závady vzniklé na společných částech domu a odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot minimálně jedenkrát ročně.
- h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat výboru společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, neboť některé náklady na správu domu jsou závislé na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.
- l) dodržovat domovní řád, vyvěšený na vývěškách domů, zejména z hlediska hluku, čistoty a pořádku v domě a respektovat zákaz kouření ve společných prostorách.
- m) dodržovat požární předpisy, vyvěšené na vývěškách domů
- n) užívat společné prostory pouze k určenému účelu, udržovat je volné, neodkládat v nich žádné věci či materiál, který nepatří do vybavení domu; na výzvu výboru jsou povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a odstranit z nich věci či materiál, které tam skladují.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

- 1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - d) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvku na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- 2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- 3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- 4) Společenství je povinností uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
- 5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- 6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XIV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1) Příspěvky na správu domu, pozemku, opravy, rekonstrukce a modernizaci domu, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství (čl. VII odst. 3 písm. f) a g)), nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

2) Vyúčtování záloh za úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (čl. VII odst. 3 písm. h)). Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

ČÁST ŠESTÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVIII

Platnost stanov

1) Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek dne 12. prosince 2012 a v plném rozsahu nahrazují Stanovy ze dne 22. listopadu 2006.

2) Tyto stanovy nabývají účinnosti dnem 12. prosince 2012.

3) Ve věcech neupravených těmito stanovami platí obecně závazné právní předpisy.

V Praze, dne 12. prosince 2012.