

# Stanovy Společenství vlastníků

Turkmenská, Praha 10

přijaty Shromážděním dne 7. 10. 2010

ve znění doplňků č. 1 ze dne 4. dubna 2012 a č. 2 ze dne 9. dubna 2014

doplňené dne 4. 4. 2018 o:

Jednací a hlasovací řád pro schůze Shromáždění,

Jednací řád kontrolní komise,

Domovní řád,

Směrnice pro služby spojené s užíváním bytu a jejich vyúčtování,

Pravidla pro hlasování per rollam.

doplňené dne 22.10.2021 ve znění doplňku č. 3 o:

změny zákona č. 163/2020 s účinností 1. 7. 2020, kterým se mění

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších

předpisů.

upravené dne 9.4.2025 na základě schválení Shromážděním vlastníků.

## Obsah

Stanovy Společenství vlastníků Turkmenská, Praha 10

|                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Základní ustanovení .....                                                   | 1  |
| 2. Předmět činnosti .....                                                      | 1  |
| 3. Členství ve Společenství vlastníků.....                                     | 2  |
| 3.1. Vznik členství .....                                                      | 2  |
| 3.2. Členská práva, povinnosti a jejich uplatňování .....                      | 2  |
| 4. Orgány společenství .....                                                   | 4  |
| 4.1. Společná ustanovení .....                                                 | 4  |
| 4.2. Shromáždění.....                                                          | 5  |
| 4.2.1. Svolání schůze Shromáždění.....                                         | 6  |
| 4.2.2. Prezence na schůzi Shromáždění .....                                    | 6  |
| 4.2.3. Jednání Shromáždění .....                                               | 6  |
| 4.2.4. Uplatňování požadavků a návrhů vlastníka .....                          | 7  |
| 4.2.5. Hlasování .....                                                         | 7  |
| 4.2.6. Volba výboru Společenství a kontrolní komise Společenství .....         | 8  |
| 9. Náhradní shromáždění .....                                                  | 9  |
| 10. Rozhodování mimo zasedání – per rollam .....                               | 9  |
| 10.1 Povinnosti předkladatele návrhu, o němž má být hlasováno per rollam ..... | 9  |
| 10.2 Povinnosti členů rozhodujícího orgánu .....                               | 10 |
| 10.3 Práva členů rozhodujícího orgánu.....                                     | 10 |
| 10.4 Výsledky hlasování .....                                                  | 10 |

|                                                                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 11. Výbor.....                                                                                                   | 10 |
| 12. Předseda společenství vlastníků.....                                                                         | 12 |
| 13. Kontrolní komise.....                                                                                        | 12 |
| 13.1. Ustavení kontrolní komise .....                                                                            | 12 |
| 13.2. Jednání kontrolní komise .....                                                                             | 12 |
| 14. Jednání dalších osob za Společenství.....                                                                    | 13 |
| 15. Zánik členství ve Společenství .....                                                                         | 13 |
| 16. Jednání dalších osob za Společenství .....                                                                   | 14 |
| 17. Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem.....                               | 14 |
| 18. Pravidla pro správu domu a pozemku .....                                                                     | 14 |
| 19. Pravidla pro užívání společných částí – Domovní řád.....                                                     | 14 |
| 19.1. Základní pojmy .....                                                                                       | 15 |
| 19.2. Práva a povinnosti vlastníků, příslušenství jednotek a společné části domu .....                           | 16 |
| 19.3. Klid domě .....                                                                                            | 17 |
| 19.4. Údržba a opravy v domě .....                                                                               | 18 |
| 19.5. Informace v domě .....                                                                                     | 18 |
| 19.6. Chov domácích a jiných zvířat .....                                                                        | 18 |
| 19.7. Prádelny, sušárny, mandlovný .....                                                                         | 19 |
| 19.8. Bezpečnost .....                                                                                           | 19 |
| 19.9. Postup při porušení Domovního řádu .....                                                                   | 19 |
| 19.10. Závěrečná ustanovení .....                                                                                | 20 |
| 20. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství, příspěvky na správu domu a pozemku. Úhrada nákladů na služby..... | 20 |
| 20.1. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství a vypořádání výsledku hospodaření .....                          | 20 |
| 20.2. Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby .....                                        | 20 |
| 20.3. Služby spojené s užíváním bytu a nebytového prostoru .....                                                 | 21 |
| 20.4. Společné ustanovení .....                                                                                  | 26 |
| 21. Jednání dalších osob za Společenství .....                                                                   | 27 |
| 22. Zánik členství ve Společenství .....                                                                         | 27 |
| Vzor hlasovacího lístku .....                                                                                    | 1  |
| Vzor stanoviska výboru ke stavebním úpravám BJ.....                                                              | 1  |

# Stanovy Společenství vlastníků

## Turkmenská, Praha 10

### 1. Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků Turkmenská, Praha 10, je Společenstvím vlastníků bytových a nebytových jednotek a spoluvlastníku společných částí v domech č. p. 1417, 1418, 1419 a 1420 zapsaných v katastru nemovitostí, Katastrálního území Vršovice (dále jen "Společenství").
- 2) Sídlo: Společenství vlastníků Turkmenská, Praha 10, Turkmenská 1417/8, 10100 Praha 10
- 3) Společenství je korporací, právnickou osobou existující za účelem zajišťování správy nemovité věci — domu a pozemku uvedeného v čl. I.
- 4) Společenství vzniklo v souladu s 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „BytZ“) dne 21. srpna 2010.

### 2. Předmět činnosti

- 5) Činnost Společenství spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí jsou pozemek parc. č. LV: 1873/30, 1873/31, 1873/32, 1873/33, 1873/34, 1873/35, 1874/36, 1874/37, 1874/38, 1873/39, 1873/44, 1872/77 a 1873/78 a 1873/42 -jehož součástí je dům s č. p. 1417, 1418, 1419 a 1420.
- 6) Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 7) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a. provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - i. společných částí domu;
    - ii. a technických zařízení domu jako společných částí;
  - b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
  - c. údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemku;
  - d. uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník upravuje stavebně svoji jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace (pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována), pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 8) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
  - e. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
  - f. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství;
  - g. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy Společenství, s finančními prostředky placenými členy Společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnostem Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - h. vedení seznamu členů Společenství;
  - i. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto Stanov a z usnesení Shromáždění vlastníků jednotek;
  - j. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;

- k. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
- l. činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.

m. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

- 9) Pro účely správy domu a pozemku je výbor SVJ odpovědný za správu domu a pozemku oprávněn sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se:
- a. zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo Shromážděním;
  - b. zajištění dodávek služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují od dodavatele přímo);
  - c. pojištění domu;
  - d. nájmu společných částí domu;
  - e. nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.

### 3. Členství ve Společenství vlastníků

#### 3.1. Vznik členství

- 10) Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví v domě, pro které Společenství vzniklo. Jejich členství vzniká;
- a. dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví;
  - b. dnem nabytí vlastnictví v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví po dni vzniku Společenství;
  - c. za dluhy Společenství vlastníků ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 11) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci nebo manželé, kteří mají vlastnictví ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové Společenství, jimiž jsou spoluvlastníci nebo manželé, kteří mají vlastnictví ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství.
- 12) Spoluvlastníci, jako společní členové, mají postavení vlastníka a mají právo na schůzi Shromáždění hlasovat jako jeden vlastník — člen Společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- 13) Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.
- 14) Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.
- 15) Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy podle odstavce 14, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. Má se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit, pokud je nemohl zjistit z potvrzení osoby odpovědné za správu domu nebo nevydala-li tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu, ač o něj byla požádána.
- 16) Společenství je povinno na základě žádosti člena Společenství vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva o tom, jaké dluhy souvisejí se správou domu a pozemku a přejdou na nabyvatele jednotky, případně, že takové dluhy nejsou.

### 3.2. Členská práva, povinnosti a jejich uplatňování

- 17) Člen Společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, v těchto Stanovách Společenství a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
- a. má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
  - b. účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito Stanovami a obecně závaznými právními předpisy;
  - c. účastnit se jednání Shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;
  - d. volit a být volen do orgánů Společenství;
  - e. předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství;
  - f. seznámit se s hospodařením Společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž člen Společenství nemá právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Při vyžádání fotokopie dokumentů, hradí náklady na jejich pořízení žadatel;
  - g. v případě, že bude člen Společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením Společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby, na úhradě ztráty Společenství častěji než 2krát ročně, je povinen uhradit Společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva;
  - h. svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu;
  - i. při konání zasedání Shromáždění uplatňuje svá práva vůči Shromáždění;
  - j. žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo osoby, které člen Společenství přenechal jednotku do užívání na dobu nikoliv přechodnou; člen Společenství, kterému byly informace na žádost Společenstvím poskytnuty, je oprávněn je použít pouze v mezích stanovených příslušnými právními předpisy pro vlastní legitimní potřebu a nesmí s nimi jakkoliv nakládat ve vztahu k třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím členům Společenství nebo Společenství vznikla, a odpovídá za porušení práva na ochranu osobních údajů;
  - k. obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku;
  - l. obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
- 18) Člen Společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto Stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:
- a. spravovat svou jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy.
  - b. předem oznámit správci domu činnost či podnikání v jednotce, který by mohla vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou;
  - c. předem oznámit výboru SVJ stavební úpravu uvnitř svého bytu
  - d. provádět údržbu a opravy tak, aby nedocházelo k poškození společných částí, ohrožování a porušování práv ostatních vlastníků a občanskoprávních vztahů. Případné rozpory mezi účastníky odstranit především jejich dohodou;
  - e. řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a usneseními orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem, nebo správcem technických zařízení, pokud byl s těmito pravidly seznámen, nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;
  - f. do posledního dne příslušného kalendářního měsíce hradit měsíční příspěvky na správu nemovité věci;
  - g. do posledního dne příslušného kalendářního měsíce platit měsíční zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování;
  - h. při poškození jednotky prováděním prací podle odstavce „o“ nahradí vlastníku jednotky škodu Společenství vlastníků; prováděl-i však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám;
  - j. zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo jednotky;

k. oznámit Společenství do jednoho měsíce:

- 1) nabytí vlastnictví;
  - 2) svoji adresu (adresu pro doručování);
  - 3) číslo svého bankovního účtu, pokud souhlasí s jeho sdělením;
  - 4) počet osob, které budou mít v jednotce domácnost;
  - 5) počet osob, jež v jednotce bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;
  - 6) jméno a adresu osoby, již člen Společenství přenechal jednotku do užívání nikoliv na dobu přechodnou, včetně údajů uvedených pod body 4. a 5.;
  - 7) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2. až 6.
- m. Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách, nebo společných částech nemovité věci způsobil sám, nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu, nebo jednotky.
- n. Umožnit na základě předchozí výzvy Společenství umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v jednotce, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně.
- o. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií;
- p. výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně členovi Společenství podle odstavce 16) písmene m., n. a o., je povinen učinit statutární orgán členovi Společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- q. Oznámit Společenství nejpozději 5 dnů před začátkem zahájením provádění stavebních úprav v jednotce.
- r. Umožnit přístup Společenství i jím příbraným třetím osobám do jednotky na základě předchozí výzvy Společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškožují nebo nemění společné části, a to i opakovaně.
- s. Zásahy do společných částí nemovité věci, kterými by byla ohrožena statika domu, nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (vytápění, voda, odpady, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah apod.), a to i když se nacházejí uvnitř jednotky, nebo jsou přístupné pouze z jednotky, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem Společenství.
- t. Předat Společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby jednotky (stavební úpravy),
- u. Bez předchozí výzvy umožnit vstup Společenství vlastníků do jednotky, pokud je odstraňována havárie, nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny.
- v. V zájmu předcházení násilného otevření jednotek z důvodu vážné havárie (např. tekoucí voda, požár) sdělit Společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky a udržovat tyto informace v aktuálním stavu.
- w. Oznámit svou nepřítomnost v jednotce, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do jednotky, bude-li toho nezbytně zapotřebí.
- x. Oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do třiceti dnů od jejich vzniku.
- y. Výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně členovi Společenství podle odstavce 16) písmene l., n. a o., je povinen učinit statutární orgán členovi Společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

## 4. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### 4.1. Společná ustanovení

- 19) Orgány Společenství jsou:
- Shromáždění,
  - Pětičlenný výbor Společenství (dále jen "výbor"),
  - tříčlenná kontrolní komise, nebo revizor, rozhodne-li o tom Shromáždění.
- 20) Orgány uvedené v předchozím odstavci písm. b) a c) jsou volené orgány Společenství. Členem voleného orgánu Společenství může být jen člen (nebo společný člen) Společenství. Členem voleného orgánu Společenství nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný (čistý trestní rejstřík); jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu Společenství jedině v případě, že to předem oznámila na Shromáždění.
- 21) Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka), je členem voleného orgánu Společenství. Členství v jednom voleném orgánu Společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto Společenství.
- 22) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu Společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- 23) Funkční období členů volených je 5 let; Počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve Společenství.
- 24) Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně.
- 25) Kdo přijme funkci voleného orgánu, nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- 26) Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán Shromážděním.
- 27) Člen voleného orgánu Společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení se doručuje Společenství; funkce odstoupivšího člena voleného orgánu Společenství pak zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne dojití prohlášení o odstoupení.
- 28) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání Shromáždění.
- 29) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů Společenství. Náhradník nastupuje za člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 2, 3, 4 obdobně.
- 32) 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.

### 4.2. Shromáždění

- 34) Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění, které tvoří členové Společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 35) Shromáždění volí a odvolává členy výboru, nebo pověřeného vlastníka; Volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- 36) Do působnosti Shromáždění patří:
- změna Stanov,
  - volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování, nebo vypořádání nevycerpaných příspěvků,
  - schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
  - schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,

f. rozhodování o:

1. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady 200 000 Kč.

g. udělování předchozího souhlasu:

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud Stanovy určí něco jiného;
3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru;
4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
5. souhlas s odesláním návrhu soudu na prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu výboru SVJ porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím, nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek<sup>1</sup>;

h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně;

1. rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, Stanovami nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

- 37) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor, nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává Shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů Společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání Shromáždění.
- 38) 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.
- 39) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat Shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávnění Shromáždění svolat členové Společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

## 4.2.1 . Svolání schůze Shromáždění

- 40) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou.
- 41) Doručením pozvánky se považuje vhození do schránky v domě, pokud člen vůči Společenství neuvedl jinou kontaktní adresu. Výbor Společenství může rozhodnout o rozeslání pozvánky poštou, e-mailem, nebo osobně.
- 42) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní předem 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.

## 4.2.2. Prezence na schůzi Shromáždění

- 43) Vlastník je povinen prezentovat se v čase uvedeném na pozvánce na Shromáždění, nejpozději však do zahájení Shromáždění.
- 44) Vlastník je povinen při prezentaci prokázat svou totožnost občanským průkazem nebo pasem.
- 45) Vlastník se může zúčastnit Shromáždění osobně, prostřednictvím svého statutárního orgánu nebo prostřednictvím zástupce na základě plné moci. Zástupce vlastníka na základě plné moci je povinen před zahájením Shromáždění odevzdat při prezenci písemnou plnou moc, podepsanou zastoupeným vlastníkem, z níž vyplývá rozsah zástupcovy oprávnění.
- 46) Vlastník potvrdí svou přítomnost podpisem do listiny přítomných.
- 47) Po podepsání listiny přítomných obdrží vlastník hlasovací lístky a bude uveden na příslušné místo v jednací místnosti.
- 48) Pokud vlastník opustí jednání před ukončením Shromáždění, aniž by to u prezenčního místa oznámil, budou jeho hlasy zařazeny v zápisu z jednání Shromáždění ve skupině „zdržel se hlasování“.

### 4.2.3. Jednání Shromáždění

- 49) Pověřený člen výboru zahájí jednání Shromáždění a oznámí přítomným vlastníkům jednotek, zda je Shromáždění schopné se usnášet.
- 50) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 51) Nebudou-li splněny podmínky pro usnášení schopnost Shromáždění (přítomní, nebo zastoupení vlastníci, kteří mají většinu hlasů), schůze se přeruší. Není-li ani po 30minutách Shromáždění schopno usnášení, oznámí pověřený člen výboru ukončení schůze.
- 52) Schůzi zahajuje předseda, nebo pověřený vlastník, nejprve určí zapisovatele, skrutátory a jednoho ověřovatele zápisu.
- 53) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon, nebo Stanovy neurčí jinak.
- 54) Každý člen Společenství má při hlasování na Shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Společní členové Společenství mají postavení jednoho člena Společenství s počtem hlasů odpovídajícím velikosti podílu na společných částech, přičemž tento počet hlasů je nedělitelný.
- 55) Předseda přednese návrh na předsedajícího Shromáždění (dále jen „předsedající“) a skrutátory.
- 56) Volbu orgánů Společenství vlastníků jednotek řídí předsedající.
- 57) Zvolený předsedající řídí dále jednání podle zákona a v souladu s programem uvedeným na pozvánce na Shromáždění (resp. dle programu s pozměňovacími návrhy odsouhlasenými na základě připomínek vznesených účastníky jednání).
- 58) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání Shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství oprávněných o ní hlasovat.
- 59) Předsedající otevře rozpravu k návrhu programu, v níž mohou vlastníci navrhnout změny. Po vyčerpání návrhů dá předsedající hlasovat o návrzích na změnu v pořadí původní návrh programu, následně návrhy v pořadí, jak byly předloženy, nakonec o celém programu ve znění přijatých změn.
- 60) Po schválení programu se postupuje v jednání po jednotlivých bodech programu. Po otevření bodu programu přednese a zdůvodní určený člen výboru, nebo pověřený vlastník návrh usnesení, které má být k bodu přijato. Poté se otevírá rozprava, a to ke každému bodu programu. Diskutující vystupují v pořadí, v jakém se do diskuse přihlásili. Délku příspěvku 1 člena k danému bodu programu lze určit hlasováním. Rozprava končí vyčerpáním příspěvků.
- 61) Předsedající může řečníka napomenout, nehovoří-li k věci. Nehovoří-li řečník dále k věci, může mu předsedající odejmout slovo. O námitce se hlasuje ihned, bez rozpravy.
- 62) Po vyčerpání programu jednání ohlásí předsedající konec Shromáždění.

### 4.2.4. Uplatňování požadavků a návrhů vlastníka:

- 63) Vlastník uplatňuje svá práva, například právo požadovat a dostat vysvětlení záležitosti týkajících se Společenství, které jsou předmětem Shromáždění a uplatňovat návrhy a protinávry a to tím, že je písemně předloží před jednáním Shromáždění předsedovi. Požadavek bude adresován Společenství a bude na něm uvedeno jméno, příjmení a podpis vlastníka. Ústní připomínky a návrhy předkládají vlastníci jednotek, po přihlášení v diskusi otevřené k danému bodu či diskusi obecně.
- 64) Předsedající posoudí požadavek vlastníka uplatněný podle odstavce 61) tohoto článku a v případě oprávněnosti jej zařadí k projednání a to tak, aby byl projednán před hlasováním o usnesení k bodu programu, kterého se požadavek bezprostředně týká. Při hlasování se hlasuje nejprve o připraveném usnesení k bodu programu. O protinávru vlastníka se hlasuje následně, pokud není při předchozím hlasování přijato připravené usnesení k bodu programu. Je-li protinávrhů více, hlasuje se o nich v pořadí tak, jak byly předneseny, a to až do schválení některého z nich.
- 65) Požadavky, na kterých nebude uvedeno jméno, příjmení a podpis vlastníka, nebude předsedající předkládat k projednání.
- 66) Netýká-li se vlastníkem uplatňovaný požadavek bezprostředně žádného bodu oznámeného programu jednání, nechá předsedající hlasovat o projednávání požadavku v nejbližší vhodné dobu, to je po ukončení právě projednávaného bodu programu.
- 67) Neuzná-li předsedající oprávněnost požadavku vlastníka podle odstavce 61) tohoto článku, oznámí své rozhodnutí a jeho zdůvodnění v nejbližší vhodné dobu, to je po ukončení právě projednávaného bodu programu.

- 68) Před každým hlasováním o usnesení poskytne předsedající dostatečnou dobu pro uplatnění práv vlastníka podle odstavce 1. tohoto článku.
- 69) Z jednání Shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:
- a. datum a místo konání Shromáždění;
  - b. údaje prokazující schopnost Shromáždění k jednání a usnášení,
  - c. údaje o průběhu jednání,
  - d. plné znění přijatých usnesení,
  - e. výsledky hlasování, pokud hlasování proběhlo,
  - f. námítky členů proti rozhodnutí Společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
  - g. označení spoluvlastníků, kteří hlasovali za společného člena.
- Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- 70) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel a ověřovatel, Zápisy včetně písemných podkladů k jednání Shromáždění musí být uschovány u výboru nebo u pověřeného vlastníka.

## 4.2.5. Hlasování

- 71) Podle zákona rozhoduje Shromáždění prostou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek, není-li k rozhodnutí zapotřebí kvalifikované většiny viz čl. 74 ).
- 72) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci mají postavení vlastníka (tedy pouze jeden hlas). Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka soud.
- 73) Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen Společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se člen Společenství o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět.
- 74) Kvalifikovaná většina je zapotřebí pro přijetí usnesení:
- a. o věcech, které jsou obsahem prohlášení, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám vyžaduje se nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků;
  - b. pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
  - c. k přijetí usnesení o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, schválení nebo změna Stanov, je zapotřebí tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů.
  - d. k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
  - e. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek. Ustanovení zvláštních právních předpisů tím nejsou dotčena.
- 75) Vlastník hlasuje:
- a. aklamací — zvednutím ruky
  - b. při neveřejném hlasování příslušný díl hlasovacího lístku s vyznačením síly jeho hlasu v daném pořadí sděleném předsedou Shromáždění a určeném pro projednávané usnesení vloží do příslušné hlasovací schránky označené „ano” nebo „ne”.
  - c. příslušný hlasovací lístek s vyznačením síly jeho hlasu obsahující více hlasovacích otázek, které jsou předmětem hlasování, označí u každé otázky jedním znakem „X” do jednoho z políček „PRO”, „PROTI”, „ZDRŽEL JSEM SE”.
- 76) K hlasování vyzývá vlastníky jednotek předsedající podle stanoveného programu jednání Shromáždění, pokud nebylo na Shromáždění dohodnuto jinak. Po přiměřené době k vyplnění hlasovacího lístku předsedající vyzve skrutátory k vybírání hlasovacích lístků. Poté ukončí hlasování výzvou skrutátorům ke sčítání hlasů.
- 77) Nepředá-li vlastník příslušnému skrutátorovi do schránky svůj hlas před ukončením hlasování, bude toto považováno za zdržení se hlasování.

- 78) Předsedající oznámí přijetí či nepřijetí projednávaného usnesení okamžitě po zjištění hlavního skrutátora, jak hlasovala prostá většina dle odst. 76). tohoto článku či kvalifikovaná většina dle odst. 74) tohoto článku. Poté bude předsedající pokračovat v programu jednání.
- 79) Celkové výsledky každého z hlasování budou uvedeny do zápisu o hlasování k uvedenému bodu jednání, který potvrdí skrutátoři. Po hlasování bude výsledek sdělen vlastníkům jednotek a zápis připojen k zápisu z jednání schůze Společenství.

## 4.2.6. Volba výboru Společenství a kontrolní komise Společenství

- 80) Vlastníci jednotek volí na Shromáždění:
- členy výboru Společenství,
  - rozhodne-li Společenství, členy kontrolní komise
  - náhradníky do výboru,
  - náhradníky do kontrolní komise.
- 81) Členové výboru a kontrolní komise jsou voleni na dobu pěti let.
- 82) Právo volit mají všichni vlastníci jednotek, kteří disponují vlastnickým právem k jednotce ke dni konání Shromáždění.
- 83) Kandidáty na členy výboru a kontrolní komise navrhuje vlastníci buď písemně před Shromážděním, nebo ústně na Shromáždění. Kandidát musí projevít výslovný souhlas se svou kandidaturou.

Viz příloha I — Hlasovací listek

- 84) Registrovaní kandidáti jsou uvedeni příjmením a jménem na volebním lístku, a to v abecedním pořádku.
- 85) Volba členů výboru a kontrolní komise se provádí na Shromáždění přímým hlasováním. Člen výboru/kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj většina hlasů přítomných vlastníků.
- 86) V případě, nebyl zvolen žádný člen výboru/kontrolní komise, nebo pro rovnost počtu hlasů nelze rozhodnout o zvolení příslušných kandidátů, provede se druhé případně třetí kolo hlasování.
- 87) Procedura odvolání členů statutárních orgánů volených vlastníky jednotek je analogická s procesem volby.
- 88) Odvolání člena statutárních orgánů může být iniciováno zejména vlastníky či ostatními členy statutárních orgánů.
- 89) Důvodem pro iniciování odvolání člena statutárních orgánů mohou být skutečnosti uvedené ve Stanovách. Člen statutárního orgánu může během funkčního období odstoupit.
- 90) Za člena statutárního orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán či zemřel, provede příslušný orgán doplnění z náhradníků zvolených Shromážděním, kooptací, nebo novou volbu, a to do šedesáti dnů po zániku jeho funkce.
- 91) Kooptování náhradníci jsou voleni následně řádným Shromážděním.

## 9. Náhradní shromáždění

- 92) Náhradní shromáždění může svolat výbor SVJ, když bylo svoláno řádné shromáždění a účast členů Společenství ani po I hod od plánovaného zahájení schůze nedosahuje nadpoloviční většiny hlasů. Vyhlášení náhradního shromáždění musí obsahovat:
- datum a čas začátku schůze shromáždění
  - datum a čas zahájení prezentace
  - místo schůze shromáždění
- 93) Nejbližším termínem svolání schůze náhradního shromáždění je termín s předstihem ne méně, než 3 týdny. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Toto shromáždění se koná se stejným programem, jako byl program plánované řádné schůze shromáždění.

## 10. Rozhodování mimo zasedání — per rollam

- 94) Hlasování per rollam je možné použít při rozhodování Společenství, jestliže požádají o to s uvedením návrhu takového hlasování vlastníci, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti výboru.
- 95) Hlasování per rollam na úrovni Shromáždění probíhá ve stanovenou dobu (alespoň 2 termíny) a ve stanoveném místě.
- 96) Hlasování per rollam bude vždy písemně zaznamenáno do zápisu nejbližší schůze dotčeného orgánu SVJ.
- 97) Hlasování per rollam na úrovni Shromáždění vyvolává výbor SVJ na základě požadavku předkladatele orgánu SVJ.
- 98) Hlasování na úrovni výbor SVJ, kontrolní komise SVJ, vyvolává člen dotčeného orgánu. Hlasování dotčeného orgánu se provádí e-mailem. K provedení hlasování se nevyžaduje lhůta předstihu návrhu před vlastním hlasováním.

### 10.1. Povinnosti předkladatele návrhu, o němž má být hlasováno per rollam:

- 99) Předkládat návrh na úrovni schůze Shromáždění s dostatečným předstihem, tj. nejméně 30 dnů před stanoveným termínem hlasování.
- 100) Předkládat návrh se všemi náležitostmi nezbytnými k objektivnímu rozhodnutí (na dotaz členů výboru SVJ, kontrolní komise SVJ) v souladu se všemi náležitostmi, které vyplývají z funkce předkladatele a v souladu s mandátem stanoveným dle Stanov SVJ. 101) Náležitosti návrhu:
- Kdo předkládá návrh.
  - Zdůvodnění návrhu.
  - Termíny hlasování.
  - Místo hlasování.
  - Hlasovací lístky.
  - Možnosti hlasování (pro, proti, zdržuji se).
  - Požadované kvorum.
  - Sdělení vlastníkům o důvodu a termínu hlasování.
  - Forma zveřejnění výsledku hlasování.
- 102) V případě úprav znění předkládaného návrhu bude znění tohoto materiálu znovu předloženo k projednání per rollam na úrovni výbor — předkladatel.
- 103) Konečný termín hlasování stanovit ne méně než 30 kalendářních dnů po předložení návrhu. Termín lze případně na žádost členů příslušného orgánu SVJ zkrátit na 10 kalendářních dnů, toto je nutno odůvodnit.
- 104) Pro hlasování doručí statutární orgán hlasovací lístky do schránek členům Společenství.
- 105) Evidovat účast v písemné podobě („Listina přítomných na hlasování per-rollam Společenství Turkmenská, Praha 10” — dále, prezenční listina).
- 106) Výbor vede Protokol o hlasování v termínech vyhlášených pro hlasování.
- 107) Prezenční listina a Protokol o hlasování jsou uloženy do dokumentace vedené výborem.
- 108) Ke zpracování výsledků hlasování na úrovni Shromáždění se použije program „Hlasování SVJ”. K prezentaci výsledků se použijí výstupní sestavy tohoto programu.
- 109) Vstupními daty pro program „Hlasování SVJ” jsou data z Katastru nemovitostí a data z prezenční listiny, hlasy spočtené z Protokolu o hlasování, který je porovnán s hlasovacími lístky.
- I IO) Na úrovni hlasování SVJ, kontrolní komise SVJ je zpracování výsledků hlasování provedeno e-mailem pro členy dotčeného orgánu a následným zápisem ze schůze výboru/kontrolní komise.
- I I I ) Za zpracování výsledků hlasování zodpovídá určený člen dotčeného orgánu.
- 112) Prezentace výsledků se provádí zveřejněním zápisu z jednání příslušného orgánu na web-stránkách Společenství a na nástěnkách vchodů domu.
- 113) Předkladatel návrhu pro úroveň schůze Shromáždění je povinen oznámit výsledky hlasování per rollam nejpozději do 3 kalendářních dnů po skončení hlasování na web stránkách Společenství a v písemné podobě sdělením v jednotlivých vchodech domu.

## 10.2. Povinnosti členů rozhodujícího orgánu:

- 114) Respektovat rozhodnutí přijaté hlasováním per rollam.
- 115) Hlasovat ve stanoveném termínu.
- 116) Hlasovat v souladu s možnostmi hlasování (pro, proti, zdržuji se), tak jak byly definovány předkladatelem návrhu.
- 117) Identifikovatelně označit (jménem a příjmením) svoji odpověď, která obsahuje hlasování o návrhu.

## 10.3. Práva členů rozhodujícího orgánu:

- 118) Ještě před provedením hlasování reagovat či nereagovat na předložený návrh, materiál atd.
- 119) Hlasovat dle svého nejlepšího svědomí, vědomí a v souladu mandátem daným Stanovami

## 10.4. Výsledky hlasování:

- 120) Hlasování per rollam je platné, zúčastní-li se alespoň nadpoloviční většina členů příslušného orgánu Společenství (osob oprávněných hlasovat), u kontrolní komise všichni členové.
- 121) Předkládaný návrh (materiál, usnesení či jiné rozhodnutí) je přijato, pokud pro jeho přijetí hlasovala nadpoloviční většina příslušného orgánu.

## 11. Výbor

- 122) Výbor je výkonným orgánem Společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto Stanov ve výlučné působnosti Shromáždění, anebo si je Shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 123) 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.
- 124) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni Shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- 125) Zvolený předseda oznámí prohlášením, že funkci přijímá.
- 126) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. 127) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- 128) Každý člen výboru má jeden hlas.
- 129) 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.
- 130) Zjednání výboru se pořizuje usnesení / zápis jednání výboru, které musí obsahovat:
  - a. datum a místo konání;
  - b. přijatá usnesení (pokud byla přijatá);
  - c. výsledky hlasování členů výboru, pokud proběhlo hlasování;
  - d. námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování;
  - e. datum pořízení zápisu a podpisy zúčastněných členů výboru
- 131) Výbor se může účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání kontrolní komise.
- 132) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními Občanského zákoníku.
- 133) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:
  - a. zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemku 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, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
- c. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
- d. připravuje podklady pro jednání Shromáždění, svolává Shromáždění, předkládá Shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, Zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech Společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
- e. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má Shromáždění projednat;
- f. zajišťuje řádné vedení písemností Společenství;
- g. sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení Shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
- h. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
- i. zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství.
- j. Bez schválení Shromážděním nesmí výbor zatížit Společenství závazky v celkové hodnotě vyšší než 200 000,- Kč na jednu akci, kromě případů, kdy to vyžaduje havárie a výsledky revizních protokolů.

134) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména v souladu se zákonem a s těmito Stanovami a s usnesením Shromáždění:

- a. 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. vymáhá závazky soudní cestou, neuhradí-li převádějící člen Společenství své závazky vůči Společenství;
- e. výbor SVJ může podat soudu návrh na nařízený prodej jednotky toho vlastníka, který i přes písemnou výstrahu výboru SVJ porušuje své povinnosti způsobem podstatně omezujícím, nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek;
- f. ve výstraze podle odstavce „e“ se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník porušování povinností zdržel, popřípadě aby následky porušování povinností odstranil; k tomu se vlastníkově vždy poskytne přiměřená lhůta, nejméně však 30 dnů;
- g. S podáním návrhu podle odstavce „e“ musí vyslovit souhlas vlastníci jednotek většinou všech hlasů a většinou všech vlastníků jednotek; při určení většiny potřebné pro vyslovení souhlasu se nepřihlíží k hlasu vlastníka podle odstavce „e“;
- h. plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku Společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

## 13. Kontrolní komise

- 140) Kontrolní komise je kontrolním orgánem Společenství, má 3 členy a je oprávněna kontrolovat činnost Společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost Společenství, jeho orgánů, nebo správce.
- 141) Kontrolní komise odpovídá za svoji činnost Shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.
- 142) Kontrolní komise, nebo její pověřený člen, je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů Společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost.
- 143) Členy kontrolní komise volí Shromáždění a funkční období je pětileté.

144) Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. 145) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a. kontroluje, zda Společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s NOZ Stanovami Společenství,
- b. vyjadřuje se k řádné účetní závěrce Společenství a ke Zprávě výboru určené k projednání na Shromáždění,
- c. podává Shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d. může podat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e. může se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

146) Kontrolní komise jedná podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce.

### 13.1. Ustavení kontrolní komise

147) Členové kontrolní komise se bezprostředně po svém zvolení, nejpozději však do 10 dnů, sejdou k ustavující schůzi, na které zvolí předsedu, místopředsedu, případně další funkcionáře.

148) Ustavující schůzi zahajuje nejstarší člen kontrolní komise. Po svém zvolení schůzi řídí předseda kontrolní komise.

149) Kandidáta na funkci předsedy může navrhnout kterýkoliv člen kontrolní komise.

150) Volba se koná aklamací.

151) Předseda je zvolen prostou většinou hlasu. 152) Členství v kontrolní komisi zaniká:

- a. skončením funkčního období,
- b. úmrtím člena,
- c. vzdáním se funkce písemným oznámením výboru
- d. odvoláním na Shromáždění.

### 13.2. Jednání kontrolní komise

153) Kontrolní komise pracuje na základě Ročního plánu. Roční plán musí obsahovat zejména kontrolu:

- a. dodržování Stanov;
- b. regulérnosti voleb a kooptací do orgánů Společenství;
- c. nakládání s finančními prostředky;
- d. plnění vybraných úkolů výboru;
- e. plnění nápravných opatření z kontrol.

154) Roční plán komise zpracovává předseda a schvaluje celá komise jednomyslně.

155) Schůze kontrolní komise svolává a řídí předseda (místopředseda), případně pověřený člen kontrolní komise.

156) Návrh pořadu jednání předkládá člen kontrolní komise — řídící schůze. Návrh schvaluje kontrolní komise. Na schůzi kontrolní komise se projednává:

- a. schválení zápisu z předcházející schůze;
- b. kontrola plnění úkolů;
- c. ostatní záležitosti zařazené na pořad schůze.

157) Podklady pro jednání schůzi kontrolní komise, zejména zprávy o vykonaných prověrkách, kontrolách a revizích, připravují a předkládají pověřený členové komise. Tyto zprávy obsahují zejména:

- a. program prověrky;
- b. souhrnná zjištění o nedostatecích a jejich příčinách s uvedením za ně odpovědných osob,
- c. návrhy na opatření k odstranění uvedených nedostatků;

158) O schválení návrhu opatření k odstranění zjištěných nedostatků rozhoduje kontrolní komise usnesením.

- 159) Kontrolní komise je schopna jednat a usnášet se, je-li přítomen předseda kontrolní komise a alespoň jeden z členů kontrolní komise.
- 160) Konkrétní kontrolu daného případu provádějí vždy nejméně dva členové komise současně.
- 161) Zprávu o kontrole, jejích výsledcích a návrh nápravných opatření podepisují všichni členové kontrolní komise.
- 162) Zprávy kontrolní komise jsou předkládány výboru k projednání a Shromáždění ke schválení.

## 14. Jednání dalších osob za Společenství

- 163) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro Společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) Společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 164) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 161) musí být schváleno Shromážděním.
- 165) Smlouva sjednaná podle odstavce 161) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za Společenství.
- 166) Působnost podle odstavce 161) a 162), nebo její část, může Shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

## 15. Zánik členství ve Společenství

167) Členství ve Společenství zaniká:

- a. převodem nebo přechodem vlastnictví;
- b. úmrtím člena Společenství — fyzické osoby;
- c. zánikem právnické osoby bez právního nástupnictví;
- d. zánikem vlastnictví jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství;
- e. dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

168) Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit výboru Společenství.

## 16. Jednání dalších osob za Společenství

- 169) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro Společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) Společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 170) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce I ) musí být schváleno Shromážděním.
- 171) Smlouva sjednaná podle odstavce 1) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za Společenství.

## 17. Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 172) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo 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.
- 173) 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 uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto Stanov, pokud byl správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání;

- d. povinnost správce předložit jednou ročně Shromáždění zprávu zejména o 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, o hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku, o hospodaření s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence a své činnosti;
  - f. další náležitosti stanovené Shromážděním.
- 174) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje Shromáždění nadpoloviční většinou přítomných.
- 175) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 17) až 18) nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona a z těchto Stanov.

## 18. Pravidla pro správu domu a pozemku

- 176) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně Společenství.
- 177) Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zjišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito Stanovami a usneseními Shromáždění.
- 178) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné, nebo účelné, pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě, nebo na pozemku sloužícím spoluvlastníkům domu.
- 179) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami.
- 180) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
- 181) K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 182) Vzniknou-li členům Společenství práva z vad jednotky, zastupuje je Společenství při uplatňování těchto práv.
- 183) Za Společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito Stanovami nebo rozhodnutím orgánu Společenství vyhrazeny Shromáždění Společenství, nebo jinému orgánu Společenství.
- 184) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným Plánem údržby, oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 200 000,- Kč. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 185) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do I mil — Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

## 19. Pravidla pro užívání společných částí — Domovní řád

- 186) Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domu, bytů a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi vlastníky a nájemníky je v této oblasti stanovena zákonem č. 89/2012 Sb. - Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Domovní řád je závazný pro všechny vlastníky a

spoluvlastníky, pro jejich nájemce, podnájemce, jakož i pro všechny osoby, které se v domě zdržují. Jeho dodržování přispívá ke spokojenému bydlení v domě, k předcházení škodám, k zajištění bezpečnosti při užívání domu a ke snižování nákladů při údržbě a opravách domu, jednotek a jejich příslušenství.

- 187) Z těchto důvodů bude jeho dodržování v rozsahu povinností vyplývajících ze zákona až po jeho respektování vyplývajících ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti Společenstvím vyžadováno a kontrolováno, Porušování pravidel daných tímto Domovním řádem podléhá postihům dle Občanského zákoníku.

## 19.1. Základní pojmy

- 188) Dům je soubor jednotek (bytových či nebytových) a společných prostor příslušných k danému č. p. 1417, č. p. 1418, č. p. 1419, a č. p. 1420 (dále jen „vchod/vchody“), stojících na pozemku č. parc. 1873/42, zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro katastrální území Vršovice, obec Praha.
- 189) Vlastníkem jednotky se rozumí osoba (fyzická nebo právnická) nebo osoby, které jsou zapsány jako majitelé u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.
- 190) Nájemníkem se rozumí osoba (fyzická nebo právnická), nebo osoby, které mají od vlastníka pronajatou bytovou jednotku, nikoli však společný prostor. Pojem „nájemník bytu“ má stejný věcný a právní význam jako pojem „nájemce bytu“.
- 191) Uživatelem se rozumí vlastník nebo nájemce jednotky.
- 192) Rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám je uvedeno „Prohlášení vlastníka podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Obsahuje:
- a) údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
  - b) údaje o jednotce, zejména:
    - 1. pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání,
    - 2. určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníku určité jednotky,
    - 3. velikost podílů na společných částech,
  - c) jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva k jednotce na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich.
- 193) Změna prohlášení
- 1) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Ke změně prohlášení se vyžaduje písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož práv a povinností se změna dotkne. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se rovněž písemný souhlas osoby oprávněné z věcného práva, pokud se jejích práv a povinností změna dotkne. Pro účinnost změny prohlášení se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek. Souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek se vyžaduje, když se změna dotýká práv a povinností všech vlastníků jednotek. 2) Ke změně prohlášení postačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek, týká-li se změna:
    - a) společných částí, při které se nemění velikost podílů na společných částech, nejde-li o části ve výlučném užívání vlastníka jednotky,
    - b) účelu užívání bytu na základě žádosti jeho vlastníka, nebo
    - c) pravidel pro správu domu a pozemku a užívání společných částí, jsou-li určena v prohlášení.
  - 3) Pro přezkoumání rozhodnutí o změně prohlášení se použije přiměřeně ustanovení § 1209 NOZ,
- 194) Bytovou jednotkou je prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou jako součást bytu umístěné mimo hlavní obytný prostor.
- 195) Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem společně používány (např. uzavíratelný sklep příslušející k danému bytu, komory apod.).
- 196) Nebytová jednotka je jednotlivá místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení (např. k podnikatelské činnosti). Nebytovými jednotkami nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytové jednotky ani společné části domu.
- 197) Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména<sup>2</sup>:

- b. Základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, střecha včetně příslušenství (např. její klempířské prvky, hromosvody apod.);

<sup>1</sup> Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl;

<sup>2</sup> Nařízení vlády č. 366/2013; Sb. NOZ 1160; vchody do domu, chodby a schodiště včetně zábradlí, lodžie, terasy a balkóny, výhradními uživateli lodžii, teras a balkónů přístupných přímo z jednotek jsou vlastníci jednotek, ke kterým lodžie, terasy a balkóny přináležejí;

- c. okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu, včetně vstupních dveří do jednotek a jejich příslušenství, přímo přístupných ze společných částí;
- d. výtahy včetně strojoven a výtahových šachet; f. prádelny, mandlovny, sušárny, kočárkárny a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu;
- g. svislé rozvody tepla včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, rozvody teplé a studené vody (končí za vodoměrem jednotky) včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií, rozvody dešťové a splaškové kanalizace (kanalizace končí u odbočky na stoupačce), rozvody plynu (končí u uzávěru v jednotce), rozvody elektřiny (končí u hlavního jističe jednotky), společné antény, a to i když jsou umístěny mimo dům (společné antény končí u odbočky k jednotce), rozvod telekomunikací, domácího telefonu apod., včetně jejich rozveden rozvaděčů a prostor pro měření médií a další technická zařízení podle vybavení domu;
- h. vzduchotechnické rozvody větrání a odsávání včetně všech jejich prvků, vyjma ventilátorů v jednotkách; i. protipožární zabezpečení domu, vyjma zařízení umístěných v bytových a nebytových jednotkách;
- j. ideální 1/3 (slovy : jedna třetina) části sekundární přípojky tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice EGC2 umístěné v budově na pozemku parc. č. 1873/81, k. ú. Vršovice (v Praze IO, ul. Vršovická 1429/68, a to v jejím suterénu pod pochozí terasou západně od její části C poblíže pozemku parc. č. 1873/83, k. ú. Vršovice) k počátku odbočení této přípojky k domům č. p. 1409, 1410, 1411 a 1412, k. ú. Vršovice (v Praze IO, ul. Uzbecká č. o. 8,6,4 a 2);
- k. ideální 1/2 (slovy : jedna polovina) části sekundární přípojky tepla a TUV (včetně topného kanálu), vedoucí z výměňkové stanice EGC2 umístěné v budově na pozemku parc. č. 1873/81, k. ú. Vršovice (v Praze IO, ul. Vršovická 1429/68, a to v jejím suterénu pod pochozí terasou západně od její části C poblíže pozemku parc. č. 1873/83, k. ú. Vršovice), a to výhradně částí uvedené přípojky od odbočení k domům č. p. 1409, 1410, 1411 a 1412, k. ú. Vršovice (v Praze IO, ul. Uzbecká č. o. 8, 6, 4 a 2) k počátku odbočení této přípojky k domům č. p. 1413, 1414, 1415 a 1416, k. ú. Vršovice (v Praze IO, ul. Taškentská č. o. 8, 6, 4 a 2);
- l. celá část sekundární přípojky tepla a TUV (včetně topného kanálu) vedoucí z výměňkové stanice EGC2 umístěné v budově na pozemku parc. č. 1873/81, k. ú. Vršovice (v Praze IO, ul. Vršovická 1429/68, a to v jejím suterénu pod pochozí terasou západně od její části C poblíže pozemku parc. č. 1873/83, k. ú. Vršovice), a to výhradně část uvedené přípojky od počátku odbočení přípojky k domům č. p. 1413, 1414, 1415 a 1416, k. ú. Vršovice (v Praze IO, ul. Taškentská č. o. 8, 6, 4 a 2) k patě domu č. p. 1417, k. ú. Vršovice (v Praze IO, ul. Turkmenská č. o. 8).
- m. Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách.
- n. Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu.
- o. Společnými částmi je vedle pozemku, na němž je dům postaven, také pozemek funkčně související s provozem a správou domu a s užíváním jednotek, na němž jsou zejména zpevněné plochy, předzahrádky, parkovací plochy, a další stavby, které jsou nezbytné k zajištění provozu a správy domu.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se podle výše svého spoluvlastnického podílu na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva .

## 19.2. Práva a povinnosti vlastníků, příslušenství jednotek a společné částí domu

198) Uživatel má zejména právo:

- a. na zajištění plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním jednotky včetně užívání společných částí domu a jejich zařízení v souladu s Domovním řádem;
- b. užívat veškeré společné prostory podle jejich určení;
- c. na bezproblémové a bezporuchové užívání služeb spojených s bydlením (užíváním nebytového prostoru), které jsou zajišťovány prostřednictvím Společenství;
- d. vyžadovat prostřednictvím orgánů Společenství, aby v přiměřené lhůtě odstranil závady na společných částech domu a jejich zařízeních, které brání uživateli v jejich řádném užívání.

199) Uživatel je zejména povinen:

- a. udržovat čistotu a pořádek ve všech společných prostorech. Běžný úklid společných prostor jakož i bezprostředního okolí domu zajišťuje Společenství na základě uzavřené smlouvy s dodavatelem služby. Při mimořádných situacích, kdy uživatel znečistí společné prostory (malování, stěhování, rekonstrukce jednotky apod.) je povinen neprodleně odstranit způsobené znečištění na vlastní náklady;
  - b. po příchodu a odchodu zkontrolovat uzavření vstupu do domu a po skončení užívání uzamykatelných společných částí domu zamykat i tyto prostory;
  - c. využívat pro umístění domovního odpadu pouze k tomu vyhrazené kontejnery (domovní odpad nejsou kočky, žehličky, elektronika, elektrické spotřebiče, textilie, koberce, podlahové krytiny, atd.). Takový odpad jsou uživatelé povinni odvézt do sběrného dvora na vlastní náklady;
  - d. dodržovat pravidla pro používání výtahu (zejména počet osob, používání výtahu samostatně osobami staršími 10 let), a nepřetěžovat výtah;
  - e. dodržovat pravidla protipožární ochrany a umožnit preventivní protipožární prohlídky;
  - f. zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech, nebo komorách nebyly zdrojem šíření hmyzu, hlodavců, zápachu a ohně;
  - g. květiny a jiné předměty v oknech, na lodžích apod. zabezpečit proti pádu. Při zalévání květin dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi;
- 200) Uživatel má zakázáno:
- a. kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm ve všech společných prostorech bez výjimky;
  - b. vhazovat do kontejneru na domovní odpad nadměrné množství jakéhokoliv odpadu, kterým by došlo k nepřiměřenému zaplnění kontejneru, odkládat objemný odpad - obalový materiál většího rozsahu (např. od nábytku a velkých domácích spotřebičů), nepotřebné části vybavení bytu (nábytek, žehličky, dětské kočky, šatstvo, vyřazené domácí spotřebiče atd.), do prostoru stání popelnice a je povinen objemný odpad zlikvidovat každý sám na své náklady, nebo si dohodnout likvidaci včetně finanční úhrady se Společenstvím/správce;
  - c. odkládat objemný odpad, např. vyřazené domácí spotřebiče a starý nábytek, ve společných částech domu. Takový odpad je uživatel povinen odkládat do speciálně přistavených kontejnerů dle časového harmonogramu obce a na místech určených obcí;
  - d. vyhazovat jakékoliv předměty z oken nebo lodží, zejména cigarety, cigaretové nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky, klepat popel z cigaret či vyklepávat koberce a rohožky z lodží;
  - e. z důvodu požární a obecné bezpečnosti umísťovat na chodby, schodiště a do společných prostor jakékoliv předměty kromě rohožek; f. bez písemného souhlasu výboru Společenství umísťovat na fasádu domu, střechu domu, průčelí domu jakákoliv zařízení a předměty.

201) Vlastník jednotky, který poskytne jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání druhé osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat Domovní řád v celém rozsahu. 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 nájemního vztahu.

## 19.3. Klid v domě

202) Uživatelé jednotek a osoby, které se v domě zdržují, jsou povinni respektovat obecné zásady ohleduplnosti a dodržování klidu v domě.

- 203) Vlastník je povinen zajistit, aby všichni, kdo bytovou nebo nebytovou jednotku užívají, nerušili ostatní uživatele domu, zejména jednotky v přímém sousedství, nadměrným hlukem.
- 204) Doba nočního klidu se pro účely tohoto řádu je stanovena od 22:00 hod. do 06:00 hod. V této době uživatelé jednotek nesmí v domě používat hlučné stroje, nářadí, nástroje, hlučně se bavit, ani jinak rušit hlukem. Rovněž je třeba, zejména v době nočního klidu, přiměřeně ztlumit zdroje reprodukováného zvuku (TV, video, rozhlas, magnetofon apod.), aby hluk nepronikal do okolních bytů a společných prostor domu.
- 205) Pokud uživatel jednotky hodlá v době mimo noční klid provádět práce, u nichž lze předpokládat nadměrnou úroveň hluku, např. při opravách, rekonstrukci a modernizaci, oznámí to předem sousedům na nástěnce domu. Obtěžování hlukem je povinen zkrátit dle čl. 206.
- 206) Pokud výbor nerozhodne jinak, nebo neudělí výjimku, mohou se práce v jednotkách spojené s větší hlučností, nebo jinak omezující ostatní uživatele jednotek, vykonávat pouze od pondělí do pátku včetně, v době od 08:00 hod. do 18:00 hod., v sobotu v době od 08:00 hod. do 16:00 hod.
- 207) Uživatelé jednotek v domě mají rovněž za povinnost respektovat příslušné právní předpisy upravující provozování jejich činnosti z hlediska hlučnosti. Jsou povinni respektovat pokyny výboru ke zmírnění nebo odstranění zbytečně způsobovaného hluku.
- 208) Neuposlechně-li uživatel jednotky pokyny výboru, bude požádán příslušný orgán státní správy, zpravidla Úřad městské části Praha 10, nebo hygienická služba, o sjednání nápravy.
- 209) Vlastníky jednotek, jejichž uživatelé ruší klid v domě, vyzve výbor Společenství, nebo ostatní vlastníci jednotek, aby závadné činnosti ihned, nebo ve stanovené lhůtě zanechali. Tímto není dotčeno právo občana obrátit se kdykoliv na Policii ČR nebo další instituce.

## 19.4. Údržba a opravy v domě

- 210) Údržbu a opravy společných částí domu zajišťuje výbor prostřednictvím správce.
- 211) Opravy a údržbu jednotek a jejich příslušenství si zajišťuje a plně hradí ze svých prostředků vlastník příslušné jednotky.
- 212) Při provádění rekonstrukce bytu dodržovat podmínky přílohy č. 2.

## 19.5. Informace v domě

- 213) Výbor poskytuje informace uživatelům, kromě webových stránek ( <https://www.souseded.cz/moiedomy> 148 ), na informační tabuli, která se umísťuje ve společných prostorech u hlavních vchodů do domu, případně v prostorech v blízkosti výtahů. Při nedodržení zásad slušného chování, na internetu používán obecně výraz „netika“, net (virtuální síť) a etiketa (kodex slušného chování), a při osobních invektivách uveřejněných na těchto stránkách, má správce web-stránek právo dotčenému po upozornění odebrat přístup.
- 214) Výbor seznamuje uživatele jednotek zejména s důležitými informacemi týkajícími se bydlení v domě a činnosti výboru. Pro umístění svého oznámení mohou informační tabuli využít rovněž uživatelé jednotek a jiné fyzické nebo právnické osoby. Na jiných místech v domě není dovoleno výše uvedené nebo jiné informace umísťovat.
- 215) Vlastníci v případě žádosti komunikují s výborem písemně a výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním stanoviska.
- 216) Vlastníci jednotek označí jednotku číslem. Označení zvonku a poštovní schránky jmenovkami, případně i jménem nájemníka či podnájemníka, nebo jménem právnické osoby užívající příslušnou jednotku vyžádá vlastník u výboru Společenství.
- 217) Výbor označuje podlaží, výtah, společně užívané místnosti, hlavní uzávěr plynu, vody, hlavní měřidla a uzávěry topení pro jednotlivé místnosti v domě. K tomuto účelu může výbor využít správce.
- 218) Jiné informační a propagační plochy a zařízení, s výjimkou požárních a evakuačních plánů, (např. reklamní či jiné firemní tabule a štíty), mohou být umístěny v interiérech nebo exteriérech domu jen se souhlasem výboru, při dodržení právních norem, které se na ně vztahují.
- 219) Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umísťovány pouze na nástěnkách vchodů, přičemž musí obsahovat čitelný podpis a konečné datum účinnosti.
- 220) Není dovoleno poškozovat nebo strhávat oznámení, vchodové nástěnky a jiné výstrahy.

## 19.6. Chov domácích a jiných zvířat

- 221) Uživatelé jsou povinni udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů a obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Pokud chovaná domácí zvířata obtěžují svým chováním, zdravotním stavem, nečistotou nebo parazity ostatní obyvatele domu či jejich zvířata, může výbor Společenství vyzvat jejich chovatele k nápravě. Nežjedná-li chovatel v určené lhůtě nápravu, obrátí se výbor na Policii ČR se žádostí o 4jednání nápravy.
- 222) Uživatelé jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata a odpovídají za škody a za znečišťování společných prostor domu, které tato zvířata způsobí v domě, nebo jeho obyvatelům či návštěvníkům. Zejména jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních obyvatel domu, zejména psi svým hlasitým štěkotem, případně znečišťováním společných prostor (např. výtahů, vstupní haly, .).
- 223) Uživatelé jsou povinni zajistit, aby zvířata chovaná v jednotce neomezovala ostatní obyvatele v domě v užívání společných prostor v domě a pozemků, které k nim patří. Znečištění společných částí a jiných prostor v domě a veřejných prostranství chovanými zvířaty jsou jejich chovatelé povinni ihned stanoveným způsobem odstranit.
- 224) Vydal-li Úřad městské části Praha IO vyhlášku o chovu domácích zvířat, jsou uživatelé, kteří chovají domácí zvířata, povinni ji dodržovat.

## 19.7. Prádelny, sušárny, mandlovny

- 225) Pro vchody 1417, 1418, 1420 si uživatelé jednotek v daného vchodu ustanoví správce klíčů sušáren. Správce klíčů nahlásí své jméno výboru SVJ. Pro obsazení sušáren, vyvěšuje správce klíčů na nástěnce u vchodu domu formulář pro vyplnění požadavků vlastníků na měsíc/týden. Správce, v souladu s požadavkem, zapůjčuje klíče jednotlivým uživatelům na dobu nezbytnou k usušení prádla. Poté je uživatel klíčů povinen nastavit „0“ na regulátorech radiátorů a vrátit správci klíčů klíče od sušáren. Náhradní klíče sušáren jsou uloženy u výboru. Využívání mandloven k ukládání překážejících předmětů z bytů, po dobu úprav bytů, nelze povolit z důvodu zajištění volného přístupu k hlavnímu uzávěru plynu (HUP) vchodu. Pokud se jedná o krátkodobé využití sušáren po dobu úpravy bytu, může výbor povolit uskladnění, pokud jsou volné termíny dle formuláře na obsazení sušárny.
- 226) U prádelny a mandloven s měřenou spotřebou vody a elektřiny je uživatel povinen ihned po ukončení praní nebo mandlování provést zápis spotřeby do evidenčního záznamníku prádelny nebo mandlovny a tento bezodkladně vrátit pověřené osobě v domě.

## 19.8. Bezpečnost

- 227) Uživatelé jednotek ani správce nesmí dovolit, aby byly blokovány vchodové dveře domu, nebo zůstávaly otevřené déle, než je nezbytně nutné.
- 228) Požaduje se, aby uživatelé neotvírali dveře osobám, které neznají. Zároveň uživatelé nesmí dovolit neznámým osobám vstup do domu současně při vstupu či odchodu.
- 229) Ztrátu, či zcizení klíčů/čipu od vstupu do domu jsou vlastníci povinni neprodleně oznámit výboru Společenství. 230) Klíče od společných prostor<sup>01</sup> a zařízení domu, včetně těch prostor, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou podle rozhodnutí výboru uloženy na určeném místě.
- 231) Všichni uživatelé jednotek jsou povinni dodržovat požární bezpečnost a požární řád.

## 19.9. Postup při porušení Domovního řádu

- 232) Všichni uživatelé dohlíží na dodržování Domovního řádu, a to v zájmu zamezení znehodnocování našeho společného majetku. Pokud dojde k porušení povinností stanovených Domovním řádem, uživatelé mají možnost osobně nebo písemně upozornit na toto porušení vlastníka, kterou užívá osoba, která se závadného jednání dopustila a vyzvat tohoto vlastníka k odstranění závadného stavu.
- 233) Pokud nebude závadný stav tímto odstraněn v určené lhůtě, převezme celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy výbor, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí výbor příslušného vlastníka a uloží mu povinnost, aby se v přiměřené lhůtě vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět příslušného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení Domovního řádu).

- 234) Výbor následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní, či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí správce a příslušného vlastníka. Došlo-li k zvláště závažnému porušení Domovního řádu, či byl-li porušením způsoben závažný následek (závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, tj. více než 20 000,- Kč, či stav nezanedbaného ohrožení bezpečnosti, či zdraví uživatelů domu, např. skladování nebezpečných hořlavín, výbušnin, omamných látek, či obdobných látek), oznámí výbor Společenství tento stav Policii České republiky.
- 235) Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto Domovním řádem je povinen nahradit vlastník jednotky, jejíž uživatel se dopustil závadného jednání. Jde-li o hosty, ručí za splnění povinností uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením Domovního řádu vlastník jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popř. přebývaly.
- 236) V případě porušení tohoto Domovního řádu a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je výbor povinen ostatním vlastníkům jednotek oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka.
- 237) Vyčíslení veškerých nákladů vzniklých v důsledku porušení povinností stanovených tímto Domovním řádem stanoví výbor, oznámí vlastníku jednotky, jejíž uživatel se dopustil závadného jednání a bude připočítáno k pravidelnému měsíčnímu poplatku a inkasována společně s ním.
- 238) V případě, že nelze zjistit vlastníka/uživatele, který se dopustil závadného jednání, výbor nařídí připsat náklady k úklidu za dům.

## 19.10. Závěrečná ustanovení

- 239) Další práva, povinnosti a právní vztahy vlastníků jednotek a Společenství, která nejsou obsažena v tomto Domovním řádu, jsou dána Stanovami a Občanským zákoníkem, případně dalšími právními předpisy, které se vztahují k vlastnictví bytové nebo nebytové jednotky.

## 20. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství, příspěvky na správu domu a pozemku. Úhrady nákladů na služby

### 20.1. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 240) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje Shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán Společenství. 241) Rozpočet zahrnuje dvě části:

- a. hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
    - zůstatek k 1. lednu, – tvorba fondu z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu domu a pozemku, – čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, – očekávaný zůstatek k 31. prosinci.
  - b. náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a, zejména: – údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, – pojištění domu a pozemku, – odměny členů orgánů Společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, – odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví Společenství, – chod kanceláře Společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, – bankovní poplatky, – členské příspěvky zájmovému sdružení Společenství vlastníků jednotek – a výnosy, zejména:
    - příspěvky členů Společenství na správu domu a pozemku vyjma částí příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a), – úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství a jiné finanční výnosy.
- 242) Zisk Společenství se převádí do fondu, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty Společenství.

### 20.2. Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na

## služby

- 243) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to:
- a. stejnou částkou za jednotku — na náklady vlastní správní činnosti Společenství;
  - b. ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech;
  - c. na ostatní náklady, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 244) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří dlouhodobý finanční zdroj — dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje Shromáždění. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí a schvaluje schůze Shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 245) O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout Shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.
- 246) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se uvede ve vyhodnocení účetní závěrky po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se převádí do dalšího roku, nerozhodne-li Shromáždění vlastníků jinak.
- 247) Dlouhodobá záloha se uvede ve vyhodnocení účetní závěrky v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, po skončení kalendářního roku. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypřádává a převádí se do dalšího roku.
- 248) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 249) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne Shromáždění.
- 250) Na náklady na služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce.
- 251) Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro dané zúčtovací období — kalendářní rok.

### 20.3. Služby spojené s užíváním bytu a nebytového prostoru:

- 252) Služby spojené s užíváním bytu (dále jen „služby“) se sjednávají smluvně mezi dodavatelem služby a výborem Společenství.

Za služby se považuje

- A. Vytápění
- B. Dodávka teplé vody
- C. Vodné a stočné — dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi
- D. Provoz a užívání výtahu
- E. Společná elektřina
- F. Úklid společných prostor v domě
- G. Odvoz domovního odpadu
- H. Další služby, sjednané ve smlouvě mezi dodavatelem služby a výborem Společenství

Základní pojmy:

- 253) Podlahová plocha je podlahová plocha místností bytového a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžii (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo bytový prostor; do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků (viz ss 2 - Vyhláška č. 269/2015 Sb.).
- 254) Zúčtovací jednotkou je objekt nebo jeho část, popřípadě objekty nebo jejich části, které mají jedno společné, technologicky propojené odběrné zařízení a společné měření, nebo stanovení množství tepelné energie a nákladů na teplo, nákladů na poskytování teplé užitkové vody a nákladů na vodné a stočné.

- 255) Zúčtovací období je období, za které se provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na teplo, nákladů na poskytování teplé užitkové vody a nákladů na vodné a stočné, provoz výtahů a užívání výtahů, společná elektřina, úklid společných prostor v domě, odvoz domovního odpadu, další služby, sjednané.
- 256) Zúčtovací období je nejvýše období od 1. ledna do 31. prosince příslušného roku.
- 257) Konečným spotřebitelem (dále jen „spotřebitelem“) se rozumí uživatel (vlastník, nájemce, uživatel apod.) jednotky v zúčtovací jednotce, kterému jsou služby k vlastní spotřebě.
- 258) Osoba je pro potřeby Stanov osoba žijící v jednotce.
- 259) Rozúčtování nákladů je rozdělení nákladů za služby za zúčtovací období a zúčtovací jednotku, které bude

provedeno dle těchto Stanov.

#### Právní předpisy:

- 1) Ministerstvo pro místní rozvoj podle 14a zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění zákona č. 104/2015 Sb.
- 2) Vyhláška ze dne 30. září 2015 o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro člun mezi konečné spotřebitele (dále také jen „Vyhláška“).
- 3) zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu ve znění pozdějších předpisů 4) zákon č. 505/1990 Sb., o metrologii ve znění pozdějších předpisů
- 5) vyhláška č. 428/2001, kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu se změnami podle vyhlášky č. 48/2014 (zákon o vodovodech a kanalizacích)
- 6) zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech včetně novely 169 2013 Sb.
- 7) vyhláška č. 194/2007 Sb., ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví pravidla pro vytápění a přípravu teplé vody, měřené ukazatele spotřeby tepelné energie pro vytápění a pro přípravu teplé vody a požadavky na vybavení vnitřních tepelných zařízení budov přístroji regulujícími dodávku tepelné energie konečným spotřebitelům
- 8) vyhláška č. 262/2000 Sb., kterou se zajišťuje jednotnost a správnost měřidel a měření
- 9) vyhláška č. 345/2002 Sb., kterou se stanoví měřidla k povinnému ověřování a měřidla podléhající schválení typu
- 10) nařízení vlády č. 351/2013 Sb., ze dne 16. října 2013, kterým se stanoví výše úroku z prodlení a poplatku z prodlení podle Občanského zákoníku,
- 11) „repo sazby“ stanovené Českou národní bankou pro poslední den kalendářního pololetí, předchází kalendářnímu pololetí, v němž bylo prodlení, zvýšené o sedm procentních bodů (2T „repo sazba“ + 8 procentních bodů).

- 260) Náměr je hodnota vykázané spotřeby jako rozdíl zjištěný na základě odečtu naměřených hodnot na konci daného zúčtovacího období a na konci předchozího zúčtovacího období.
- 261) Vyúčtování je písemný doklad, na základě kterého se provede vyrovnání přeplatků a nedoplatků plynoucích z rozúčtování nákladů za zúčtovací období, včetně případných změn provedených na základě oprávněných reklamací a případných sankčních poplatků.
- 262) Sankční poplatek je úrok z prodlení. Důsledkem prodlení vlastníka bytové jednotky nebo nebytového prostoru s plněním pohledávky (z důvodu neplacení příspěvků na náklady spojené se správou domu, úhrady spojené s užíváním jednotky aj.) Společenství je povinno požadovat úrok z prodlení. Výpočet úroku z prodlení se provádí na základě Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., účinnost dnem 01. 01. 2014.
- 263) Zavinení vlastníka je stav, který způsobí neměřené zúčtovací období tak, že:
- a. vlastník neumožní montáž měřidla;
  - b. vlastník neumožní odečet a kontrolu měřidla a ani nepředal odečet;
  - c. vlastník jakýmkoliv způsobem ovlivní měření;
  - d. bude zjištěno poškození plomb nebo měřidla;
  - e. měřidlo nesplňuje metrologické předpisy.
- 264) Všechny výše uvedené stavy, které způsobí neměřené zúčtovací období v dané bytové jednotce nebo nebytovém prostoru jsou považovány za zavinené vlastníkem.
- 265) Nezavinení vlastníkem je stav, který způsobí neměřené zúčtovací období tak, že:
- a. bude zjištěna porucha měřidla bez zavinení vlastníka.

#### Obecné pojmy:

- 266) Pověřený pracovník (k odečtům poměrových měřidel vody a indikátorů topných nákladů) je povinen na žádost uživatele prokázat svoji totožnost předložením občanského průkazu a pověření, které musí obsahovat:
- a. příjmení, jméno, datum narození a číslo občanského průkazu pověřeného pracovníka;
  - b. označení, z jakého důvodu bude vstupovat do bytové jednotky, nebo nebytového prostoru;
  - c. platnost pověření;
  - d. razítko a podpis dodavatele smluvně zabezpečené odečtové služby, nebo razítko Společenství a podpis předsedy nebo místopředsedy výboru Společenství.

Má-li přesto uživatel pochybnost o pověřeném pracovníkovi, může si ho ověřit na telefonním čísle uvedeném na pověření. Uživatel si nesmí z předloženého občanského průkazu opsat rodné číslo pověřeného pracovníka. Je-li pověřeným pracovníkem člen výboru Společenství, nebo pověřený pracovník provádí odečty v doprovodu člena výboru Společenství, toto ustanovení se na něj nevztahuje.

- 267) Výše záloh se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů připadající na bytovou jednotku nebo nebytový prostor — uživatele, odvozených z minulého kalendářního roku. Nejmenší období pro předpis záloh je jeden měsíc. Úpravu záloh na jednotlivé služby je povinen provést vlastník při změně ceny média, nebo na základě vyúčtování služeb spojených s užíváním bytové jednotky, nebo nebytového prostoru. V případě, že vlastník úpravu neprovede, výbor Společenství písemně vyzve vlastníka k provedení úpravy výše záloh a termínem úpravy. Pokud vlastník neprovede úpravu do termínu úpravy uvedené v písemné výzvě, je výbor Společenství oprávněn provést změnu výše záloh svým usnesením provedeným na základě vyhodnocení dodávky služeb příslušného bytového prostoru.
- 268) Členem domácnosti je vlastník, či nájemce a osoby, které s ním tvoří společnou domácnost a jiné osoby, které bytovou jednotku, nebo nebytový prostor, nebo jeho část užívají po dobu, která v součtu činí nejméně 30 kalendářních dnů v roce.
- 269) Vyúčtování je vždy prováděno vlastníku bytové jednotky nebo nebytového prostoru bez ohledu na to, zda jednotku nebo prostor užívá vlastník, rodinní příslušníci, nebo je jednotka, nebo prostor vlastníkem dále pronajímány.

### Specifikace služeb:

#### A. Vytápění:

- 270) Otopné období je stanoveno od 1. září do 31. května následujícího roku s tím, že dodávka tepla se zahájí v topném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod 13 °C a nelze očekávat zvýšení této teploty. Přerušení nebo ukončení topného období nastane tehdy, pokud průměrná teplota ve dvou po sobě následujících dnech vystoupí nad 13 °C a nepředpokládá se pokles této teploty. Průměrnou venkovní teplotou je jedna čtvrtina teplot naměřených v 7:00, 14:00 a 21 :00 hod., přičemž teplota ve 2 1 :00 hod. se počítá dvakrát.
- 271) V průběhu topného období jsou bytové jednotky a nebytové prostory zpravidla vytápěny na 20 °C až 22 °C dle charakteru a polohy místnosti v domě (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou) a to v době od 6:00 do 22:00 hod. V noční době od 22:00 do 6:00 hod. je dodavatelem tepla prováděn noční útlum na cca 18
- 272) K zabezpečení dodávaného tepelného výkonu je nastavena topná křivka v PS EGC 2 Vršovická 68, ze které jsou napojeny objekty Uzbecká, Taškentská a Turkmenská je:

| Teplota venkovní (°C) | Teplota topné vody °C | Teplota venkovní °C | Teplota topné vody °C |
|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| -12                   | 75                    | 5                   | 47                    |
|                       | 65                    | 16                  | 34                    |

- 273) Z důvodu tepelné stability domu není přípustné vytápět v průběhu topného období bytové jednotky nebo nebytové prostory na teplotu nižší než 16 — 17 °C ( na regulační hlavici radiátoru nastavená hodnota 3). Plnění do výše této teploty je vlastník či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru strpět a náklady s tím spojené uhradit a to u obsazené, či neobsazené bytové jednotky nebo nebytového prostoru:
- nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na  $\text{lm}^2$  u bytové jednotky nebo nebytového prostoru je ve výši průměrného celkového nákladu na  $\text{lm}^2$  započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky (viz základní pojem podlahová plocha) vynásobený koeficientem 0,8,
  - nejvyšší vyúčtovaný celkový náklad na vytápění na  $1 \text{ m}^2$  na bytovou jednotku, nebo nebytový prostor by měl být ve výši 2 násobku průměrného nákladu na  $1 \text{ m}^2$  započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky.
- 274) Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 40 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku.
- 275) Celkové náklady na teplo pro vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozúčtovány v poměru velikosti započitatelných ploch jednotlivých bytových jednotek a nebytových prostorů a odečtů poměrových indikátorů.
- základní složka nákladů je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytových jednotek nebo nebytových prostorů

- b. spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru součtů náměrových dílků na poměrových indikátorech radiátorů.
- c. při změně vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou náklady na vytápění mezi dřívějším a nového vlastníka či nájemce vyúčtovány za celý měsíc původnímu vlastníku či nájemci, ve kterém došlo ke změně vlastníka či nájemce.

276) V případě odpojené bytové jednotky nebo nebytového prostoru od otopné soustavy v domě hradí vlastník či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru nejnižší vyúčtovaný celkový náklad na 1 m<sup>2</sup> na vytápění. Odpojení lze provést pouze na základě stavebního povolení. Započitatelná plocha je stanovena v souladu s Vyhláškou č. 269/2015 Sb., č. 67/2013 Sb.

#### B. Dodávka teplé vody:

277) Teplá voda je dodávána celoročně v době od 6.00 do 22.00 hod. tak, aby měla na výstupu u spotřebitele teplotu 45 až 60 °C s možnou výjimkou během odběrných špiček v objektu. 278) Náklady na teplou vodu jsou rozděleny na:

- a. náklady na teplo pro ohřev teplé vody;
- b. vodné a stočné za teplou vodu.

279) Celkové náklady za teplo pro ohřev teplé vody za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to 30% základní složku nákladů a 70 % spotřební složku nákladů:

- a. základní složka nákladů je rozúčtována v poměru podlahových ploch bytových jednotek nebo nebytových prostorů;
- b. spotřební složka nákladů je rozúčtována v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru pro teplou užitkovou vodu.

280) Celkové náklady za vodné a stočné z teplé vody za zúčtovací jednotku jsou rozděleny v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru teplé užitkové vody.

281) Náklady při stavebních úpravách společných prostor domu se odečtou z vchodu odběru a připočtou 1/4 na každý vchod.

282) Při změně vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou náklady na teplou vodu mezi dřívějším a nového vlastníka či nájemce rozúčtovány následně:

- a. základní složka nákladů tepla pro přípravu teplé užitkové vody dle přepočtených m<sup>2</sup> podle odbydlých měsíců v roce. Měsíc, ve kterém došlo ke změně vlastníka či nájemce, se vyúčtuje původnímu vlastníku či nájemci;
- b. spotřební složka nákladů tepla pro přípravu teplé užitkové vody v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru teplé užitkové vody;
- c. náklady za vodné a stočné pro teplou vodu v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru teplé vody.
- d. při změně vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou náklady na teplou vodu vyúčtovány za celý měsíc původnímu vlastníku či nájemci, ve kterém došlo ke změně vlastníka či nájemce

283) V případě, že vlastník bytové jednotky, nebo nebytového prostoru zjistí nefunkčnost poměrového měřiče teplé vody, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správní firmě a výboru Společenství, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče budou vlastníku či nájemci bytové jednotky, nebo nebytového prostoru vyúčtovány spotřební složky za teplou vodu v aliquotní částce odpovídající průměrným nákladům dotčené bytové jednotky, nebo nebytového prostoru, vztahených na počet dnů nefunkčnosti měřiče.

284) V případě, že vlastník či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na teplou vodu, může písemně požádat správní firmu o jeho přezkoušení a současně informuje výbor Společenství. Pokud zkouška prokáže nesprávnou funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením uhradí výbor Společenství z fondu pro správu domu a údržbu pozemků a rozúčtování spotřebních složek nákladů za teplou vodu bude provedeno dle bodu 14.

285) Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru a vyúčtování spotřebních složek za teplou vodu je provedeno dle údajů poměrového měřiče.

286) V případě odpojené bytové jednotky nebo nebytového prostoru od centrální dodávky teplé vody v domě hradí vlastník či nájemce bytové jednotky, nebo nebytového prostoru, základní složku nákladů na ohřev teplé vody a to u bytové jednotky, nebo nebytového prostoru, dle podlahové plochy bytové jednotky, nebo nebytového prostoru. Odpojení lze provést pouze na základě stavebního povolení.

- 287) V případě, že vlastník či uživatel bytové jednotky, nebo nebytového prostoru, neumožní instalaci, nebo odečet údajů na poměrovém měřiči teplé vody, nebo bude zjištěna neodborná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby, magnety, stažení měřidla apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu spotřební složky tepla pro ohřev a trojnásobku celkových nákladů na vodné a stočné za teplou vodu v ostatních měřených bytech, vztážený na podlahovou plochu bytu. V účtu spotřebitele bude poznámka "o výši průměrné spotřeby a korekce". O prominutí sankce rozhodne v odůvodněných případech výbor Společenství.
- 288) Nebude-li možno poměrové měřidlo odečíst bez zavinění vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru, bude spotřební složka nákladů stanovena jako průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.
- 289) Cejchování vodoměrů na teplou vodu je zákonnou normou stanoveno po 5 letech. Náklady spojené s cejchováním případně výměnou vodoměru budou hrazeny výborem Společenství z fondu pro správu domu a údržbu. Instalované vodoměry musí být v celém domě (zúčtovací jednotce) shodného typu.

#### C. Vodné a stočné — dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi :

- 290) Náklady za vodné a stočné za studenou vodu za zúčtovací jednotku — vchody domu (vchod 1417, 1418, 1419 a 1420), budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru pro studenou vodu.
- 291) Náklady při stavebních úpravách společných prostor domu se odečtou z části domu označené jako vchod odběru a připočtou 1/4 na každý vchod.
- 292) V případě, že fakturovaná spotřeba od dodavatele vody pro vchod bude o více jak 20% vyšší<sup>2</sup>, než množství součtu náměru na poměrových vodoměrech v bytové jednotce nebo nebytovém prostoru, provede se vyúčtování tak, že se náklad rozdělí na základní a spotřební složku.
- Základní složka bude rozdíl mezi fakturovaným množstvím a součtem náměru na poměrových vodoměrech v bytových a nebytových jednotkách.
  - Spotřební složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru studené vody.
- 293) Při změně vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou náklady na vodné a stočné vyúčtovány za celý měsíc původnímu vlastníku či nájemci, ve kterém došlo ke změně vlastníka či nájemce
- 294) V případě, že vlastník bytové jednotky nebo nebytového prostoru zjistí nefunkčnost poměrového měřiče studené vody je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit správní firmě a výboru Společenství, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti měřiče bude vlastníku či nájemci bytové jednotky, nebo nebytového prostoru vyúčtován náklad za vodné a stočné v alikvotní částce odpovídající průměrným nákladům jednotky vztážených

Vyhláška č. 428/2001 Sb.

. ) Důvodem může být technická porucha — např. prasklá stoupačka vchodu na počet dnů nefunkčnosti měřiče.

- 295) V případě, že vlastník či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru má pochybnosti o správné funkčnosti poměrového měřidla na studenou vodu může požádat správní firmu o jeho přezkoušení a písemně informovat výbor Společenství. Pokud zkouška prokáže nesprávnou funkčnost měřidla, náklady s přezkoušením uhradí výbor Společenství z fondu pro správu a údržbu pozemků (Fond oprav) a rozúčtování nákladů za vodné a stočné bude provedeno dle bodu 7.
- 296) Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí vlastník či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru a vyúčtování nákladů za vodné a stočné je provedeno dle údajů poměrového měřiče.
- 297) V případě, že vlastník či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru neumožní odečet údajů na poměrovém měřiči studené vody, bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu celkových nákladů na vodné a stočné v ostatních měřených bytových jednotkách nebo nebytových prostorech vztážený na počet měsíců či přepočtené podlahové plochy bytové jednotky nebo nebytového prostoru. V účtu spotřebitele bude poznámka "o výši průměrné spotřeby a korekce". O prominutí sankce rozhodne v odůvodněných případech výbor Společenství.
- 298) V případě, že vlastník či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru neumožní instalaci nebo odečet údajů na poměrovém měřiči studené vody, nebo bude zjištěna neodborná manipulace s poměrovým měřičem (například porušení plomby, magnety, stažení měřidla apod.), bude mu vyúčtován náklad ve výši průměrného

nákladu v zúčtovací jednotce v měřených bytových jednotkách nebo nebytových prostorech zvýšený o 200%. V účtu spotřebitele bude poznámka "o výši průměrné spotřeby a korekce".

- 299) Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku (vchod domu 1417, 1418, 1419 a 1420) bude o 20 % a více vyšší, nežli je součet náměrů bytových vodoměrů, výbor Společenství před rozúčtováním nákladů v zúčtovací jednotce, provede reklamaci u dodavatele vody.
- 300) Cejchování vodoměrů na teplou a studenou vodu je stanoveno na 5 let (vyhláška č. 120/2015 Sb., kterou se mění vyhláška Ministerstva průmyslu a obchodu č. 345/2002 Sb., tj. od 1. června 2015). Náklady spojené s cejchováním případně výměnou vodoměru budou hrazeny výborem z fondu pro správu a údržbu. Instalované vodoměry musí být v celém domě (zúčtovací jednotce) shodného typu.

#### D. Provoz a užívání výtahu:

- 301) Roční náklady se rozdělí na vlastníka či uživatele bytových jednotek nebo nebytových prostorů s výjimkou I. nadzemního podlaží (přízemí) v poměru počtu osob o měsíců přihlášených k příslušné bytové jednotce, nebo nebytovému prostoru celkovému počtu osob o měsíců (počet odbydlých měsíců x počet osob) za vchod.
- 302) Při změně vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou na provoz a užívání výtahu vyúčtovány za celý měsíc původnímu vlastníku či nájemci, ve kterém došlo ke změně vlastníka či nájemce.

#### E. Společná elektřina:

- 303) Roční náklady se rozdělí na vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru v poměru počtu osob o měsíců přihlášených k příslušné bytové jednotce nebo nebytovému prostoru k celkovému počtu osob o měsíců za vchod.
- 304) Při změně vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou náklady na společnou elektřinu vyúčtovány za celý měsíc původnímu vlastníku či nájemci, ve kterém došlo ke změně vlastníka či nájemce.

#### F. Úklid společných prostor v domě:

- 305) Roční náklady se rozdělí na vlastníka či uživatele bytové jednotky nebo nebytového prostoru v poměru počtu osob o měsíců přihlášených k příslušné bytové jednotce nebo nebytovému prostoru k celkovému počtu osob o měsíců za vchod.
- 306) Při změně vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou náklady na úklid společných prostor v domě vyúčtovány za celý měsíc původnímu vlastníku či nájemci, ve kterém došlo ke změně vlastníka či nájemce.
- 307) Nestandardní úklid — úklid vyžádaný členem výboru u dodavatele pro uklizení smluvně nedomluvených činností je účtován na vchod domu. Náklady se odečtou z celkových nákladů a připočtou k nákladům za vchod i.

#### G. Odvoz domovního odpadu:

- 308) Roční náklady se rozdělí na vlastníka či uživatele bytové jednotky nebo nebytového prostoru v poměru počtu

---

Úklid po bezdomovcích, po návštěvě zloděje, zvratky, ...

osob přihlášených k příslušné bytové jednotce, nebo nebytovému prostoru a celkovému počtu osob za dům.

- 309) Při změně vlastníka či uživatele bytové jednotky nebo nebytového prostoru v průběhu roku budou náklady na odvoz domácího odpadu mezi dřívějším a novým vlastníkem či uživatelem bytové jednotky nebo nebytového prostoru rozúčtovány v poměru odbydlých měsíců a poměru počtu osob k celkovému počtu osob za vchod včetně měsíce, ve kterém došlo ke změně vlastníka či nájemce.

#### H. Další služby:

- 3 IO) Pro vedení spotřeby služeb se mohou vést vchodové Sešity evidence spotřeby při:

a. užívání domovní prádely. V Sešitu evidence spotřeby se za vchod uvádí datum užití prádely, jméno a příjmení vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru, číslo bytové jednotky nebo nebytového prostoru, počáteční stav vodoměru, konečný stav vodoměru, spotřeba vody, stav elektroměru, konečný stav elektroměru, spotřeba elektrické energie.

- b. užívání domovní žehlírny. V Sešitu evidence spotřeby se za vchod uvádí datum užití, jméno a příjmení vlastníka či nájemce bytové jednotky nebo nebytového prostoru, číslo bytové jednotky nebo nebytového prostoru, počáteční stav elektroměru, konečný stav elektroměru, spotřeba elektrické energie.
- 31 1) Za vedení vchodového Sešitu odpovídá pověřený zástupce výboru Společenství.
- 312) Výbor Společenství v měsíci leden následujícího roku předá vchodové Sešity evidence spotřeby k vyúčtování služeb za uplynulý rok.
- 313) Jednotlivé spotřeby se odečtou od spotřeb za rok podle jednotlivých vchodů a přičtou k nákladům vlastníků či nájemců bytových jednotek nebo nebytových prostorů.

## 20.4. Společné ustanovení:

- 314) Vlastníci jednotek jsou povinni uskutečnit platbu předepsaných záloh za služby spojené s užíváním bytové či nebytové jednotky a příspěvek na správu domu a pozemku, k poslednímu dni průběžného měsíce.
- 315) Vyúčtování záloh za plnění spojené s užíváním bytové jednotky nebo nebytového prostoru je prováděno jednou za rok a bude vždy za zúčtovací období leden až prosinec. Nejmenší zúčtovací období je jeden měsíc. Zúčtovací období pro dodávku tepla je z rozhodnutí dodavatele kalendářní rok.
- 3 1 6) Vyúčtování obdrží vlastníci jednotek nejpozději do 4 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období na doručovací adresu do dopisní schránky.
- 3 17) Od doručení vyúčtování běží členům Společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování, její konec je vždy uveden ve vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitek.
- 318) Splatnost přeplateků či nedoplateků je v případě, že nejsou reklamace, do 31. července příslušného roku, v případě oprávněných reklamací do 31. srpna příslušného roku po uplynutí zúčtovacího období. Splatnost je vždy uvedena na vyúčtování.
- 3 19) Nedoplatky jsou splatné na účet Společenství, který je vždy uveden ve vyúčtování.
- 320) Odečty studené vody, teplé vody a spotřeby tepla se provádějí rádiový přenosem tak, aby byly ukončeny k 15. lednu následujícího roku.
- 321) U vlastníků či nájemců bytových jednotek nebo nebytových prostorů, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu osob v bytové jednotce nebo nebytovém prostoru, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných v bytové jednotce nebo nebytovém prostoru, bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.
- 322) Zvláštní způsob rozúčtování nákladů na služby — není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování dle těchto pravidel a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede se vyúčtování dotčené služby podle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet platnou legislativu. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé vlastníky či nájemce bytových jednotek nebo nebytových prostorů.
- 323) Při předání bytové jednotky nebo nebytového prostoru novému vlastníku či nájemci je původní vlastník či nájemce povinen předat stav odečtu měřidel studené vody, teplé užitkové vody a poměrových měřidel na radiátorech novému vlastníku či nájemci a správní firmě. O stavu měřidel si sepiší přebírající a předchozí vlastníci či nájemce protokol s uvedením čísla bytové jednotky, evidenčního čísla a zaznamenané stavy na měřidlech, podpisy přebírajícího a předchozího vlastníka či nájemce a datum převzetí. Původní vlastník či nájemce uvede do protokolu svou novou adresu pro potřeby vyúčtování služeb za uplynulý rok. V případě nedodržení tohoto článku, nebude brán ohled na případné reklamace vyúčtování služeb v části teplo, teplá voda

a vodné a stočné. Původní vlastník předá protokol správní firmě/správci, nebo výboru Společenství.

## 21 . Jednání dalších osob za Společenství

- 324) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro Společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) Společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- 325) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za Společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1) musí být schváleno Shromážděním.
- 326) Smlouva sjednaná podle odstavce 1) musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za Společenství.

## 22. Zánik členství ve Společenství

327) Členství ve Společenství zaniká:

- a. převodem nebo přechodem vlastnictví;
- b. úmrtím člena Společenství - fyzické osoby;
- c. zánikem právnické osoby bez právního nástupnictví;
- d. zánikem vlastnictví jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství;
- e. dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

328) Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit výboru Společenství.

## Závěrečné ustanovení

1) Tyto Stanovy byly přijaty Shromážděním dne 4. dubna 2018 a téhož dne nabyly účinnosti.

2) Účinnost doplňku Stanov podle novely zákona ( č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, která byla dne 15. dubna 2020 vyhlášena ve Sbírce zákonů pod číslem 163/2020 Sb.) je dle usnesení Shromáždění mimo zasedání ze dne 20.10. — 22.10.2021 stanovena dnem 22.10.2021.

3) Úprava Stanov schválená dne 9.4.2025 na schůzi Shromáždění vlastníků nabývá účinnosti dnem 10.4.2025.

V Praze dne 9. 4. 2025



předseda výboru SV  
Jana Hornychová



místopředseda výboru SV  
Ing. Bc. Milan Kovářik

## Vzor hlasovacího lístku

SJM Jméno a příjmení vlastníka

Hlasovací lístek

č.

Číslo

hlas.

Lístku

# HLASOVACÍ LÍSTEK

Vlastník: Spoluvlastnický podíl Jméno a příjmení vlastníka

xxx/78847

**JE**

Zaškrtněte u každé otázky právě jedno políčko. Pokud hlasujete PRO, zaškrtněte políčko. Pokud hlasujete PROTI, zaškrtněte druhé políčko. Pokud se chcete ZDĚ hlasování, zaškrtněte třetí políčko. Nakonec hlasovací lístek podepište.

Vzor zaškrtnutí:

**X**

1.aaa

Souhlasím s Jednacím řádem pro schůze Společenství

2.aaa

Souhlasím s Domovním řádem Společenství

3.aaa

Souhlasím s Požárním zabezpečením Společenství

4. ☐ ☐ ☐

Souhlasím s měsíční zálohou ve výši spoluvlastnického podílu.....

5. ☐ ☐ ☐

Souhlasím s Plánem provozu a oprav na roky .....

Tímto jako vlastník hlasuji v souladu se zákonem č. 89 Sb.

NOZ a Stanovami na Shromáždění vlastníků konaného dne 7. 10. 2010.

Podpis vlastníka nebo podpisy všech společných vlastníků

## Vzor stanoviska výboru ke stavebním úpravám BJ

Stanovisko výboru Společenství vlastníků Turkmenská, Praha 10, k provádění stavebních úprav v bytové jednotce 1, vchod 1418.

Vlastník: František Veselý Spojení mo: 487 224 123, 123 123 123 kontaktní adresa: Turkmenská 1417/8, Praha 10

Stavební úpravy ve Vašem bytě je možno provádět za následujících podmínek:

1. Dodržovat ustanovení dokumentů (Stanovy, Domovní řád apod.), které jsou umístěny na webovských stránkách ( [http://www.sousedede.cz/dokumenty/index/club\\_id/431](http://www.sousedede.cz/dokumenty/index/club_id/431) ) v části „Základní dokumenty SVJ“.
2. Dodání jednoduchého nákresu nové dispozice zamýšlené rekonstrukce.
3. Stavební úpravy nesmí zasahovat do nosných konstrukcí objektu, (svislé nosné stěny, sloupy, vodorovné průvlaky a překlady nad otvory ve stěnách) a společných částí domu včetně příček oddělující jednotky, to se týká i prostoru šachty na WC.
4. Provedení oznámení o rekonstrukci jednotky u stavebního úřadu Praha IO pokud se jedná o zásah do nosných zdí a obálky domu.
5. Dle zkušeností se nedoporučuje měnit dispozici zděných příček, neboť často dochází k provedení stropních panelů - narušení statiky. V případě takové změny dispozice, která vyžaduje změnu pozic průběžných příček (příčky jsou nad sebou na celou výšku domu) předloží žadatel statický posudek takové úpravy.
6. Zachování původního rozměru a umístění přístupu (dvířka min. 700 mm x 700 mm) do šachty na WC, kde jsou umístěny společné rozvody vody a plynu.
7. Provádění bouracích prací je možné pouze přes den, a to výhradně v pracovních dnech. Vybouraný materiál průběžně likvidovat, zejména dbát na to, aby nedocházelo k jeho hromadění uprostřed místností (zatížení stropů).
8. Práce v jednotkách spojené s větší hlučností, nebo jinak omezující ostatní uživatele jednotek vykonávat pouze od pondělí do pátku včetně v době od 08:00 hod. do 18:00 hod. a v sobotu v době od 08:00 hod. do 16:00 hod.
9. Používat pouze jeden výtah pro dopravu materiálu s dodržením zásad povolené nosnosti a za přítomnosti stavebního dozoru/vlastníka stavebních úprav.
10. Vlastník zabezpečí okamžitý úklid společných prostor (chodby, schodiště, výtah) v případě znečištění.
11. Dodržování nočního klidu od 22:00 — 06:00 — viz Domovní řád.
12. Práce způsobující nadměrný hluk (použití rozbrušovačky, obrušování povrchu radiátorů, vrtání do panelů, ..) provádět v po — pá 8:00 - 17:00 hod.
13. Veškeré škody způsobené na společné části domu hlásit některému z členů výboru SVJ na tel. čísla uvedené na web stránkách Společenství Turkmenská 1417—1420, Praha 10 uvedené na domovních nástěnkách.
14. Informování ostatních vlastníků v domě o době a prováděné rekonstrukci vývěskou na nástěnce minimálně 3 dny předem — datum zahájení a ukončení prací — kontaktní adr. tel. č.
15. Pokud je nutno při rekonstrukci provést zásah do prostoru společných rozvodů vody, odpadu a plynu, který dočasně omezí jejich funkci — projednat provedení zásahu s výborem SVJ. Výborem schválenou dobu zásahu vyvěsit 3 dny předem na nástěnce příslušného vchodu domu.
16. Vlastník je povinen nahlásit ukončení stavebních úprav statutárnímu orgánu, který poté zkontroluje soulad provedených úprav s předem dodaným nákresem.

Zavazuji se dodržovat výše uvedené podmínky.

Dne:

Podpis vlastníka dotčené jednotky: