

Stanovy Společenství vlastníků

ČÁST I.

Článek I. Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu (jeho společných částí), vystavěného na pozemcích parc. č. 1642/34, parc. č. 1642/35 a parc. č. 1642/36, k.ú. Hloubětín, obec Praha a 1014/322, k.ú. Vysočany, obec Praha (dále také jen „**dům**“) a pozemků parc. č. 1642/39, parc. č. 1642/41, parc. č. 1642/44, parc. č. 1642/49 a parc. č. 1642/6, vše k.ú. Hloubětín, obec Praha a pozemků parc. č. 1014/338 a parc. č. 1014/336, vše k.ú. Vysočany, obec Praha (dále také jen „**pozemek**“); zajišťování správy domu a pozemků tvoří předmět činnosti společenství; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, která zahrnuje byt nebo nebytový prostor v domě a podíl na společných částech nemovité věci, tj. podíl na společných částech domu a na pozemcích.
3. Vše, co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor.
4. S výjimkou rozhodnutí mimo zasedání dle ustanovení § 1210 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění, je písemná forma jednání vyžadovaná dle těchto stanov zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby, zejména prostřednictvím elektronické pošty na emailové adresy společenství a členů společenství, kteří svoji emailovou adresu společenství oznámili.

Článek II. Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství je: Společenství vlastníků jednotek Modrého č.p. 1107, Praha 9
2. Sídlem společenství je: Modrého č.p. 1107, Praha 9, 198 00

Článek III. Činnost společenství

1. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
 - c) údržba pozemku vč. všech jeho součástí a příslušenství, údržba přístupových cest na pozemcích;
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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.

2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle platných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z platných právních předpisů;
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání;
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství;
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají platné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami;
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv;
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
3. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
4. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku;
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo; c) pojištění domu;
 - d) nájmu společných částí domu a pozemku;
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat;
 - f) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou.

ČÁST II.

Článek IV.

Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov; zejména má právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami, jinak způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy;
 - b) 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;
 - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, a to i mimo zasedání;
 - d) nechat se zastoupit jinou osobou na základě písemné plné moci, přičemž zástupce je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění i hlasovat jménem zastoupeného člena společenství;
 - e) volit a být volen do orgánů společenství;
 - f) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, přičemž může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů;

- g) na vyžádání obdržet prostřednictvím e-mailu písemnou kopii zápisů ze zasedání shromáždění, jakož i zápisů ze zasedání statutárního orgánu společenství;
 - h) aby mu společenství na požádání sdělilo jméno a adresu, včetně emailové, kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě;
 - i) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
 - j) své právo k jednotce rozdělit na podíly; v takovém případě spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov; zejména má povinnost:
- a) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má případně vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání;
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí uvedenými v těchto stanovách či dále rozvedenými v domovním řádu, bude – li vydán, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;
 - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku;
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto záloh;
 - e) do jednoho měsíce poté, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, písemně oznámit společenství svoji adresu vč. emailové a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení;
 - f) bez zbytečného odkladu písemně oznámit společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, přičemž v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby, případně i emailovou adresu;
 - g) zdržet se všeho, co brání provedení pravidelné revize či kontroly, nebo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, přičemž jsou-li prováděny uvnitř jeho bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a jiných energií;
 - h) upravuje-li stavebně svůj byt, umožnit do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím;
 - i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo ti, kterým umožnil vstup do domu, a neučiní-li tak nebo nebude-li možné tyto závady či poškození odstranit, uhradit vzniklé škody do třiceti dnů od jejich vzniku v penězích.
3. Ti spoluvlastníci jednotky č. 601 – garáž, kteří mají spoluvlastnický podíl pouze na této jednotce bez vlastnictví/spoluvlastnictví bytu nebo jiného nebytového prostoru v domě nejsou oprávněni užívat společné části domu (nejsou oprávněni vstupovat do dalších částí domu) a pozemku s výjimkou těch společných částí, které jsou bezprostředně nezbytné k řádnému užívání jednotky č. 601 - garáž. Každý spoluvlastník jednotky č. 601 – garáž je oprávněn užívat výlučně pouze to parkovací stání, které se nachází v jednotce č. 601 - garáž, které má určeno k výlučnému užívání dle kupní smlouvy uzavřené se spol. Rokytky Park B2 group, s.r.o., IČO: 27595226. Jiné osoby než spoluvlastníci nebytové jednotky č. 601 – garáž parkovací stání, užívat nesmí.
4. Oznámení o potřebě zpřístupnit byt je společenství povinno vyvěsit na domovní vývěsku nebo na jiném vhodném místě v domě, a to nejpozději 7 dnů před požadovaným termínem zpřístupnění bytu. Splnění této povinnosti je považováno za výzvu dle odst. 2. písm. g) a h) tohoto článku.

ČÁST III.

Článek V.

Orgány společenství

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které je tvořeno všemi členy společenství.
2. Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor je tříčlenný a je orgánem voleným.
3. Funkční období člena voleného orgánu společenství jsou 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce shromážděním, smrtí nebo zánikem právnické osoby (bez právního nástupce), která je členem voleného orgánu.
4. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
5. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Orgány společenství hlasují veřejně, aklamací. Předsedající shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

Článek VI. Shromáždění

1. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov;
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám;
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn;
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků;
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky; **f**) rozhodování:
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu;
 3. o změně podlahové plochy bytu;
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 5. o změně podílu na společných částech;
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky;
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. VII. odst. 7 těchto stanov;
 - h) udělování předchozího souhlasu:
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí společenstvím nebo k jinému nakládání s nimi;
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí společenstvím, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. VII. odst. 6 těchto stanov;
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 4. v případě zajištění dluhu společenství jednotkou ve vlastnictví jiného vlastníka také k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
 - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti;
 - j) rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

2. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžaduje vyšší počet hlasů. K rozhodnutí podle čl. VI odst. 1 písm. f) bod 6. (rozhodnutí o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky) je kromě většiny požadované dle tohoto odst. 2 nezbytný vždy také souhlas vlastníka jednotky, s níž je konkrétní společná část určená k užívání.
3. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklady společenství vlastníků sami.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, a to i prostřednictvím elektronické pošty na emailovou adresu členů společenství, kterou společenství oznámili. Pozvánka se zašle všem členům společenství, a současně vyvěsí na domovní vývěsce, nebo na jiném vhodném místě v domě, a to nejméně třicet dnů přede dnem konání zasedání shromáždění. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
5. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do třiceti dnů od jeho ukončení, případně tak učiní ten, koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven.
6. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o konkrétních záležitostech mimo zasedání shromáždění v listinné podobě nebo pomocí technických prostředků. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která nesmí být kratší než patnáct dnů.
7. K platnosti hlasování mimo zasedání shromáždění se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí podepsané vlastní rukou nebo pomocí technických prostředků.
8. Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
9. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování mimo zasedání shromáždění, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
10. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek, je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Každý z vlastníků má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech s výjimkou jednotky č. 601 – garáž, kdy s ohledem na povahu a rozměry jednotky č. 601 – garáž a možného ohrožení usnášeníschopnosti shromáždění vlastníků se tato jednotka podílí na hlasování shromáždění sníženým počtem hlasů ve výši: 5000.
11. S ohledem na spravedlivé stanovení výše poplatků na správu domu a pozemku, kdy příspěvek spoluvlastníků by v případě zohlednění reálné výměry jednotky č. 601 - garáž byl nepřiměřeně vysoký a neakcentoval by faktickou míru zatížení společných částí při užívání jednotky č. 601 - garáž (ta je užívána převážně jen za účelem parkování osobních vozidel), použije se pro účely výpočtu podílu jednotek na nákladech na správu domu a pozemku jmenovatel o velikosti 73759, kdy podíl jednotky č. 601 – garáž, tak bude činit 5000/73759. Pro vyloučení pochybností se u všech zbývajících jednotek číselník nemění.

Článek VII. Výbor

1. Výboru společenství náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy nebo zákon nesvěří do působnosti shromáždění.
 2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
 3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává..
 4. Členem výboru může být jen ten, kdo je svéprávný, bezúhonný ve smyslu občanského zákoníku a právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem výboru právnická osoba, je zastupována pověřeným členem jejího statutárního orgánu.
 5. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
 6. Výbor koná své schůze podle potřeby. Nejméně však jednou za pololetí..
 7. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
 8. 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.
 9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- 10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména**
- a) zajišťuje činnosti spojené se správou domu a pozemku;
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost;
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k:
 1. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejdříve o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo;
 2. pojištění domu;
 3. nájmu společných částí domu;
 4. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat;
 - d) dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany;
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
 - f) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, použití a stavu příspěvků na správu domu a dalších činnostech společenství;
 - g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
 - i) sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby;
 - j) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
 - k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
 - l) zajišťuje včasné a neprodlené vymáhání plnění povinností uložených členům společenství;

- m) vyžadují-li právní předpisy pro nějaké jednání vlastníků jednotek předchozí souhlas osoby odpovědné za správu domu, pak vydává nebo odmítá vydat takový souhlas.
11. V působnosti výboru je též rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 20 000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 20 000,- Kč.
12. V působnosti výboru je též rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 3 000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí.
13. Prvním statutárním orgánem společenství byl Předseda společenství, kterým byla společnost **Rokytky Park B2 group, s.r.o.**, IČO: 27595226, se sídlem: Jílové u Prahy, Pražská 55, PSČ 25401

Část IV.

Článek VIII.

Pravidla pro užívání společných částí

1. Pro účely tohoto článku se uživatelem bytu rozumí vlastník jednotky, nájemce bytu či jeho podnájemce, nebo osoby, které s nimi byt užívají, a to i krátkodobě. Odpovědnost za dodržování pravidel pro užívání společných částí podle těchto stanov nese vůči společenství, jakož i ostatním členům společenství, vlastník jednotky.
2. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen v souladu s jejich stavebním a hospodářským určením tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů.
3. Společné části, které nejsou určeny k výhradnímu užívání vlastníku jednotky, nesmí být užívány k umístování či uchovávání jakýchkoli osobních věcí (jízdnicích kol, lyží, botníků apod.).
4. Uživatel bytu nesmí v bytu ani společných částech přechovávat jakékoli věci, které ohrožují, nebo by mohly ohrozit požární bezpečnost v domě.
5. V případě provádění oprav, úprav či stavebních změn bytu je uživatel povinen provádět je tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. Změny společných částí určených k výlučnému užívání podléhají předchozímu souhlasu shromáždění, pokud mohou ovlivnit vzhled nebo tvar domu, např. změna barvy, tvaru, velikosti nebo materiálu zábradlí na balkoně, lodžii nebo terase nebo instalace zastřešení, markýzy nebo pergoly, atp. V případě montáže klimatizační jednotky, vnějších okenních rolet či žaluzií nebo televizních antén či satelitů podléhá montáž schválení výboru a souhlas vlastníků (shromáždění) se nevyžaduje.
6. Uživatel bytu smí chovat výlučně domácí zvířata (psy, kočky, morčata apod.), přičemž za ně nese plnou odpovědnost. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k zápachu v domě, nebo k rušení či ohrožování ostatních uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě. Zvířata mohou být chována výhradně v bytě uživatele a ve společných prostorách se smí pohybovat výlučně v doprovodu jejich chovatele.
7. Noční klid musí být dodržován v době od 22:00 do 7:00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), či jinak způsobovat hluk

a používat audio-vizuální přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Stavební práce (bourání, sekání, vrtání) je možné provádět pouze ve všední dny od 8 do 19 hodin a v sobotu od 9 do 17 hodin.

8. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit, pít alkohol či užívat jiné omamné látky.
9. Na balkonech, lodžích, terasách nebo předzahrádkách je zakázáno grilování na pevných palivech nebo rozdělávání otevřeného ohně.
10. Uživatel je povinen do kontejnerů pro komunální odpad ukládat pouze běžný odpad domácnosti. V prostoru kontejnerových přístřešků je zakázáno ukládat jakýkoli odpad nebo předměty mimo kontejnery.
11. V případě opakovaného nebo hrubého porušení povinností dle čl. VII. odst. 5 až čl. VIII. odst. 10 stanov je společenství oprávněno uplatnit u vlastníka jednotky, který se porušení dopustil nebo který nezajistí, aby se ho nedopustil uživatel bytové jednotky, kterou vlastní, nárok na zaplacení smluvní pokuty ve výši 2.000,- Kč za každé takové porušení.

Článek IX. Pravidla hospodaření

S přihlédnutím k povinnosti společenství, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání při užívání jednotek a současně, aby společenství disponovalo dostatečně vysokými finančními prostředky na předpokládané výdaje z krátkodobého i dlouhodobého pohledu či mělo zajištěný jiný zdroj financí na krytí nákladů, jsou vlastníci jednotek povinni poměrně se podílet na:

- a) nákladech na správu domu a pozemku, v souladu s čl. X. těchto stanov;
- b) nákladech spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě dle zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění, v souladu s čl. XI. těchto stanov.

Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, tak takové společné části spravuje vlastník jednotky na své vlastní náklady

Článek X. Náklady na správu domu a pozemku a způsob jejich úhrady

1. Nerozhodne-li shromáždění vlastníků v budoucnu jinak, náklady na správu domu a pozemku a způsob jejich úhrady se člení takto:
 - a) dlouhodobá záloha na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav) určená zejména k úhradě:
 - nákladů na opravy, úpravy a modernizaci společných částí domu
 - b) krátkodobá záloha na správu domu a pozemku určená zejména k úhradě následujících položek:
 - běžné náklady na provoz domu, údržba, revize apod. (tzv. provozní režie)
 - pojištění domu
 - údržba komunikací a zeleně, zimní služba
 - c) krátkodobá záloha na vlastní správní činnost - určená zejména k úhradě následujících položek:
 - správní poplatky, právní služby, náklady spojené s režii kanceláře volených orgánů, poštovné, náklady spojené s držením havarijní služby, kolky, bankovní poplatky, poplatky SIPO, náklady spojené s organizací shromáždění vlastníků apod. (tzv. správní režie)
 - odměna správce a odměna členů volených orgánů společenství
 - náklady na odečet a rozúčtování spotřeby tepla a vody
2. Nerozhodne-li shromáždění vlastníků v budoucnu jinak, bude společenství se zálohami hospodařit dle následujících pravidel:

- a) dlouhodobá záloha na správu domu a pozemku (tzv. fond oprav): vlastníci přispívají podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech s výjimkou uvedenou v odst. 11 článku VI těchto stanov, informace o čerpání zálohy je součástí zprávy o hospodaření společenství a správě domu, zůstatek však nepodléhá finančnímu vyrovnání a převádí se do následujícího roku;
- b) krátkodobé zálohy na správu domu a pozemku: vlastníci přispívají podle velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech s výjimkou uvedenou v odst. 11 článku VI těchto stanov, zálohy jsou předmětem ročního zúčtování oproti příslušným nákladům v každém roce a finančního vyrovnání, pokud shromáždění vlastníků v budoucnu nerozhodne o jejich převodu do následujícího roku;
- c) krátkodobé zálohy na vlastní správní činnost: vlastníci se podílejí shodně dle počtu vlastněných jednotek, zálohy jsou předmětem ročního zúčtování oproti příslušným nákladům v každém roce a finančního vyrovnání, pokud shromáždění vlastníků v budoucnu nerozhodne o jejich převodu do následujícího roku.

Článek XI.

Náklady spojené s užíváním jednotky (služby)

1. Každý vlastník jednotky obdrží evidenční list s předpisy měsíčních plateb. Změnový list obdrží vždy po změně, která má vliv na výši měsíčních plateb.
2. Náklady spojené s užíváním jednotky se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
 - a) dodávka tepla a teplé vody podle platných právních předpisů, kterými se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu
 - b) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na bytových vodoměrech,
 - c) osvětlení, výtah a úklid společných částí domu (vyjma vyhrazených k výlučnému užívání vlastníkem jednotky), odvoz komunálního odpadu, případně další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle velikosti spoluvlastnického podílu na jednotce s výjimkou dle čl. VI. odst. 11 těchto stanov

nerozhodne-li v budoucnu u nákladů uvedených v písmenech b) až c) shromáždění jinak.

Článek XII.

Společná ustanovení pro příspěvky na náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných prostor a na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „náklady“)

1. Společenství je povinno evidovat náklady podle jejich druhu. Statutární orgán společenství sestavuje na každý rok orientační rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí plánované v letech budoucích.
2. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíčně, vždy do 20. dne daného měsíce na účet k tomu určený zálohy na náklady. Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví statutární orgán společenství v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období. Statutární orgán Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
3. Společenství je povinno při každé změně výše záloh na služby poskytované vlastníkovvi jednotky či výše jeho zálohy na náklady na správu, předat vlastníkovvi jednotky v písemné formě předpis s údaji o výši jeho pravidelných zálohových plateb, o čísle bankovního účtu, na který mají být zálohy placeny a přidělený variabilní symbol, pod kterým bude vlastník jednotky zálohy hradit. Vlastník jednotky je pak u každé platby na účet

společenství povinen uvést tento přidělený variabilní symbol. V případě neuvedení variabilního symbolu k platbě či uvedení nesprávného, bude platba považována společností za neuhrazenou a vlastník jednotky je povinen uhradit poplatek z prodlení tak, jako by byl s platbou v prodlení ve smyslu předchozího odstavce.

4. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku po roce účtovaném, nejpozději však do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období - zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky vždy do 30. června daného roku, nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit společnosti zjištěný nedoplatek. Společnost je povinno informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu dlouhodobých záloh finančních prostředků minimálně jedenkrát za rok.
6. Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je společnost povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle tohoto zákona a umožnit mu pořízení kopie podkladů.
7. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky společnosti neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle předchozího odstavce, vlastníku jednotky, přičemž na námitky později uplatněné nebude brán zřetel. Vyřízení uplatněných námitek musí být společností uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
8. Cena služby, pro kterou je schváleno rozúčtování nákladů podle počtu hlášených osob, bude mezi vlastníky jednotek rozúčtována následovně:
 - a) pro každou jednotku bude zjištěn tzv. počet „osobodnů“, což je násobek počtu hlášených osob, minimálně však jedna, a počtu dní kalendářního roku, po které byl tento počet osob pro jednotku hlášen;
 - b) výpočet poměrné části nákladů na službu připadající na jednotku bude stanoven jako poměr počtu osobodnů jednotky k součtu osobodnů všech jednotek, kterých se rozúčtování tímto způsobem týká.
9. Hlášené osoby užívající jednotku, jsou pro účely těchto stanov všechny osoby, které jednotku nebo její část užívají po dobu nejméně dvou měsíců v kalendářním roce, přitom se nemusí jednat o dny po sobě jdoucí. Změnu v počtu hlášených osob je každý vlastník jednotky povinen neprodleně ohlásit společnosti, nejpozději však vždy do posledního dne kalendářního roku, ve které ke změně počtu osob došlo. Ke změnám nahlášeným po tomto termínu nemusí být při vyúčtování zálohových plateb přihlíženo. Škody vzniklé porušením této ohlašovací povinnosti, jsou povinni uhradit společně a nerozdílně ti vlastníci jednotek, kteří tuto povinnost porušili. V případě rozporu mezi počtem hlášených osob, který eviduje společnost a počtem hlášených osob, který tvrdí vlastník jednotky, je vlastník jednotky povinen své tvrzení prokázat.
10. Účetním a zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
11. Jestliže společnost nebo vlastník jednotky nesplní svoji povinnost upravenou tímto článkem stanov ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši dle zákona č. 67/2013 Sb.

Tyto stanovy nabývají účinnosti dne 5.10.2021 na základě rozhodnutí mimo zasedání shromáždění.