

# Stanovy Společenství vlastníků

## ČÁST I.

### Článek I.

#### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu čp. 1958, 1959, 1960 a 1961 a pozemků parc. č. 323/1, 323/2, 323/3, 319 a 321, katastrální území Břevnov, obec Praha; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem (dále jen „**společenství**“). 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 specifikovaném v předchozím odstavci.
3. Pokud některé jednání podle těchto stanov vyžaduje písemnou formu, je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednajících 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 čp. 1958 až 1961, Praha 6 - Břevnov**
2. Sídlem společenství je: **Praha 6, Břevnov, U Čtvrté baterie 1958/3, PSČ 163 00**
3. Emailovou adresou společenství je: **posta@bduvn.cz.**

### 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, údržba přístupových cest na pozemku, jakož i údržba věcí v přídatném spoluvlastnictví spojeném s jednotkami ve vlastnictví všech členů společenství;
  - 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;
- 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 v případě, že tak rozhodlo shromáždění.

#### **Článek IV.**

##### **Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví**

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě.

#### **Článek V.**

##### **Zánik společenství**

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.

## ČÁST II.

### Článek VI.

#### Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené 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 získat písemnou kopii zápisů ze zasedání shromáždění, včetně rozhodnutí shromáždění mimo zasedání;
  - 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 (domovním řádem), 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, případně i emailovou, 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, tepla a jiných energií;
  - h)** upravuje-li stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, sousední, případně ostatní bytové jednotky, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvem;
  - 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.** 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 VII.**

#### **Orgány společenství**

- 1.** Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které je tvořeno všemi členy společenství.
- 2.** Dnem 25.11.2014 zrušen.
- 3.** Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda společenství vlastníků je orgánem voleným.
- 4.** Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- 5.** Členem voleného orgánů může být i osoba, která není vlastníkem jednotky v domě.
- 6.** Členem voleného orgánu nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu. Členství v jednom voleném orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- 7.** Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně.
- 8.** Funkční období členů volených orgánů společenství 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 shromážděním, smrtí nebo zánikem právnické osoby, která je členem voleného orgánu.
- 9.** Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
- 10.** Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí 60 dnů ode dne doručení prohlášení o odstoupení.

- 11.** Orgány společenství hlasují veřejně, aklamací. Shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

## **Článek VIII. 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, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu 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 200.000,--Kč (slovy: dvěstětisíc korun českých);
  - g)** udělování předchozího souhlasu
    - 1.** k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
    - 2.** o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 200.000,--Kč (slovy: dvěstětisíc korun českých);
    - 3.** k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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;
  - h)** 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;
  - i)** rozhodování v dalších záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 2.** Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 3.** 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, nevyžaduje-li zákon vyšší počet hlasů.

4. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
5. 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 každém domě, a to nejméně 14 dní přede dnem konání zasedání, přičemž na vývěsce musí být připojeny podklady týkající se programu jednání. Nejsou-li připojeny, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
6. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do třiceti dnů od jeho ukončení, případně 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.
7. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o konkrétních záležitostech mimo zasedání shromáždění. 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.
8. K platnosti hlasování mimo zasedání shromáždění se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
9. 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.
10. 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.

## **Článek IX.**

### **Předseda společenství vlastníků**

1. Prvním předsedou společenství vlastníků je: **Bytové družstvo U Vojenské nemocnice**, IČ: 24826685, se sídlem Praha 6 - Břevnov, U Vojenské nemocnice 1961/10, PSČ 162 00, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddíle Dr, vložce 7618.
2. Předsedovi společenství vlastníků náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy nebo zákon nesvěří do působnosti shromáždění.
3. Předseda společenství vlastníků jedná jménem společenství ve všech věcech samostatně.
4. Ten, kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
5. Předseda společenství vlastníků organizuje běžnou činnost společenství a neurčí-li shromáždění někoho jiného, předsedá zasedání shromáždění.
6. Předseda společenství vlastníků má právo na odměnu za výkon své funkce, a to ve výši určené shromážděním.
7. Předseda společenství vlastníků 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, nejde-li 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;
  5. určí-li tak shromáždění, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu;
- 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.
8. V působnosti předsedy společenství vlastníků je rozhodování o nabytí, movitých věcí, jejichž pořizovací cena v jednotlivém případě nesmí překročit částku 200. 000,- Kč a při dodržení podmínek stanovených v čl. XVI. těchto stanov.
9. V působnosti předsedy společenství vlastníků je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 200.000,- Kč a při dodržení podmínek stanovených v čl. XVI. těchto stanov. Je zakázáno kumulovat jednotlivé případy. Pokud částka opravy přesáhne 200 000 Kč, rozhodne o tom shromáždění.
10. K rozhodnutí o významných záležitostech týkajících se především změny účelu užívání stavby, změny stavby, úpravy měnící velikost spoluvlastnických podílů, zcizení a zatížení movitého a nemovitého majetku je třeba souhlasu všech členů společenství vlastníků.

## Čl. X.

Dnem 25.11.2014 zrušen.



## **Část IV.**

### **Článek XI.**

#### **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 (jízdních kol, lyží, botníků, květináčů 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.
6. Uživatel bytu smí chovat výlučně domácí zvířata (psi, 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, praček, myček atd.), či jinak způsobovat hluk a používat audio-vizuální přístroje tak, aby jejich zvuk pronikal do okolních bytů.
8. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit, pít alkohol či užívat jiné omamné látky.
9. Další pravidla pro užívání společných částí určují interní předpisy společenství, které schválilo shromáždění.

### **Článek XII.**

#### **Pravidla hospodaření**

1. Vlastníci jednotek jsou povinni poměrně se podílet na:
  - a) nákladech na správu domu a pozemku;
  - b) nákladech na služby poskytované vlastníkům jednotek;
  - c) dalších platbách stanovených shromážděním.
2. S přihlédnutím k povinnosti společenství, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání při užívání jednotek a současně, aby společenství disponovalo s dostatečně vysokými finančními prostředky na předpokládané výdaje z krátkodobého i dlouhodobého pohledu či mělo zajištěný jiný zdroj financí na krytí nákladů, zahrnují náklady na správu domu zejména (nikoli však výhradně) náklady společenství na:
  - a) vedení účetnictví;
  - b) pojištění domu a jeho společných částí;
  - c) daně;

- d) provozní činnosti;
  - e) činnosti charakteru oprav, údržby, stavebních úprav, rekonstrukcí či modernizací společných částí;
  - f) odměnu osobě za výkon některých činností správy domu a pozemku, rozhodlo-li o tom shromáždění;
  - g) odměnu členům volených orgánů společenství.
3. K účelu uvedenému v odst. 1. písm. a) tohoto článku, jsou vlastníci jednotek povinni skládat na účet společenství předem určené finanční prostředky jako zálohu. Tyto zálohy na náklady na správu domu budou evidovány v následujících fondech (účetních analytických účtech pro dlouhodobé přijaté zálohy), které společenství za tímto účelem zřizuje:
- a) fond správy domu a pozemku,
  - b) fond vlastní správní činnosti.
4. U jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví, případně ve společném jmění manželů, ručí za plnění povinností vlastníka jednotky podle těchto stanov všichni spoluvlastníci jednotky společně a nerozdílně, a to i v případě, že v souladu s čl. III. odst. 1. těchto stanov, spoluvlastníci jednotky zmocnili společného zástupce, který vykonává jejich práva vůči společenství.
5. Dostane-li se společenství nebo vlastník jednotky do prodlení s peněžitým plněním podle těchto stanov, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit druhé straně poplatek z prodlení ve výši dle zákona č. 67/2013 Sb.
6. Jestliže společenství 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.; to neplatí, jedná-li se o prodlení s peněžitým plněním podle předchozího odstavce.

### **Článek XIII.**

#### **Fond správy domu a pozemku**

1. Ve fondu správy domu a pozemku se evidují zálohové platby vlastníků jednotek účelově určené na úhradu:
- a) nákladů na opravy, úpravy a modernizace společných částí,
  - b) nákladů provozního charakteru, zejména nákladů na revize a kontroly technických zařízení a stavebních součástí domu, pojištění, nájemné apod.,
  - c) nákladů na pořízení s domem funkčně souvisejících pozemků a jiného nemovitého majetku společenství pořízeného pro účely správy domu a pozemku.
2. Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohu do fondu správy domu a pozemku, která je stanovena jako násobek jednoho metru čtverečního podlahové plochy jednotky a částky určené shromážděním společenství, zaokrouhlený na celé koruny nahoru.
3. Záloha do fondu správy domu a pozemku je splatná vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne běžného měsíce. Způsob platby je bankovním převodem na účet společenství.
4. Na nákladech specifikovaných v odst. 1. tohoto článku se vlastníci jednotek podílejí podle tabulky *Pravidla pro roční vyúčtování* níže.
5. Vyúčtování fondu správy domu a pozemku se provádí vždy jednou ročně. Přebytek příspěvků na opravy a investice (dlouhodobé) se vlastníkům jednotek nevrací a je automaticky převeden na další účetní období.

## Článek XIV.

### Fond vlastní správní činnosti

1. Ve fondu vlastní správní činnosti se evidují zálohové platby vlastníků jednotek účelově určené na odměňování osoby, která dům spravuje, členů volených orgánů společenství, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, zejména:
  - a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků jednotek,
  - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
  - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
  - d) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, a
  - e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
2. Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně zálohu ve výši určené shromážděním, a která je pro každou jednotku stejná.
3. Záloha do fondu vlastní správní činnosti je splatná vždy nejpozději do 15. (patnáctého) dne běžného měsíce. Způsob platby je bankovním převodem na účet společenství.
4. Na nákladech specifikovaných v odst. 1. tohoto článku se vlastníci jednotek podílejí stejným dílem podle tabulky *Pravidla pro roční vyúčtování* níže.
5. Vyúčtování fondu vlastní správní činnosti se provádí vždy jednou ročně. Finanční vyrovnání (vypořádání rozdílů z vyúčtování) provedou společenství a vlastníci jednotek ve lhůtě do 2 (dvou) měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkově jednotky.

### Pravidla pro roční vyúčtování:

| <b>ZÁLOHY na SLUŽBY</b>                    |                             | <b>ČINNOSTI SPRÁVY DOMU A POZEMKU</b> |                             |                                   |                                                                  |
|--------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|                                            |                             | <i>fond vlastní správní činnosti</i>  |                             | <i>fond správy domu a pozemku</i> |                                                                  |
| služba                                     | pravidlo                    | činnost                               | pravidlo                    | činnost                           | Pravidlo                                                         |
| STA a internetová doména                   | rovným dílem dle počtu bytů | odměna účetní firma                   | rovným dílem dle počtu bytů | splátka úvěru                     | dle výše spoluvlastnického podílu                                |
| Dodávka elektřiny do společných částí      | dle osob/měsíců             | Rozúčtování nákladů teplo             | rovným dílem dle počtu bytů | pojištění domu                    | dle výše spoluvlastnického podílu                                |
| Úklid společných částí                     | dle osob/měsíců             | odměna správce                        | rovným dílem dle počtu bytů | kotelna společná elektřina        | podíl nákladů bytu na topení a TUV/celkový nákladům SVJ na teplo |
| Odvoz tuhého komunálního odpadu            | dle osob/měsíců             | odměna výboru a kontr. komisi         | rovným dílem dle počtu bytů | Provoz kotelna (výměník)          | podíl nákladů bytu na topení a TUV/celkový nákladům SVJ na teplo |
| Dodávka studené vody a odvod odpadních vod | externí vyúčtování          | administrativní výdaje                | rovným dílem dle počtu bytů | provoz domu (provozní fond)       | dle výše spoluvlastnického podílu                                |
| Ohřev TUV                                  | externí vyúčtování          | právní služby                         | rovným dílem dle počtu bytů | opravy/investice (fond oprav)     | dle výše spoluvlastnického podílu, převádí se na další období    |
| Dodávka tepla                              | externí vyúčtování          | -----                                 | -----                       | údržba zeleně                     | dle výše spoluvlastnického podílu                                |

## **Článek XV.**

### **Služby**

#### **1. Služby poskytované vlastníkům jednotek (dále jen „služby“) jsou:**

##### **a) dodávky tepla a teplé vody, přičemž:**

1. do ceny služby se zahrnují skutečné náklady vyúčtované dodavatelem na dodávku tepla a teplé vody do domu a jednotek;
2. do ceny služby se nezahrnují náklady na opravy otopné soustavy zajišťované dodavatelsky, náklady na ověřování a opravy vodoměrů v jednotkách a přístrojů sloužících k rozúčtování nákladů na teplo mezi jednotlivé vlastníky jednotek (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z fondu správy domu a pozemku). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky jednotek (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z fondu vlastní správní činnosti);
3. rozúčtování nákladů na službu se provede podle vyhlášky č. 372/2001 Sb.;

##### **b) dodávka studené vody a odvod odpadních vod, přičemž:**

1. do ceny služby se zahrnují skutečné náklady vyúčtované dodavatelem na dodávku studené vody do domu a jednotek;
2. do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod vč. jejich výměny (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z fondu správy domu a pozemku). Do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky jednotek (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z fondu vlastní správní činnosti);
3. rozúčtování nákladů na službu se provede v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvod odpadních vod podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Jsou-li ve všech bytech vodoměry nainstalovány, ale některé z nich jsou vadné, případně vlastník jednotky neumožní odečet jejich stavu, pak se náklady na tuto službu rozúčtují tak, že pro byty s vadnými vodoměry a byty, u kterých vlastník odečet neumožnil, se stanoví spotřeba podle směrných čísel spotřeby vody (dle přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu), která se následně odečte od celkové spotřeby vyúčtované dodavatelem, a zůstatek se mezi ostatní byty rozúčtuje dle hodnot naměřených na jejich podružných vodoměrech;

##### **c) úklid společných částí, přičemž:**

1. do ceny služby se zahrnují náklady na:
  - je-li úklid prováděn zaměstnancem společenství, pak mzdu zaměstnance, včetně povinného pojištění a daní; je-li úklid prováděn třetí osobou, pak náklady ve výši sjednané smlouvou mezi společenstvím a dodavatelem služby,
  - úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných;
2. rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb;

##### **d) dodávka elektřiny do společných částí, přičemž:**

1. do ceny služby se zahrnují náklady na:

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry a rezervaci příkonu,
- spotřebu elektrické energie na pohon společných odtahových ventilátorů, jsou-li nainstalovány;

**2. do ceny služby se nezahrnují náklady na:**

- údržbu rozvodů elektřiny,
- výměnu žárovek a zářivek,
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů,
- opravy a výměnu osvětlovacích těles,
- opravy a výměnu elektrických vrátných a samozamykacích mechanismů vstupních dveří do domu, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků,
- revize elektroinstalací a porevizní opravy,
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení, jsou-li nainstalovány,
- výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, opravy společných odtahových ventilátorů vč. jejich výměn a náklady na opravy a výměnu zvonkových panelů;

**3. rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb;**

**e) odvoz tuhého komunálního odpadu, přičemž:**

1. do ceny služby se zahrnují náklady na pravidelný odvoz tuhého komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku;

**2. rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb;**

2. Shromáždění společenství může rozhodnout o poskytování dalšího druhu služby v domě nad rámec služeb uvedených v předchozím odstavci.
3. V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb nebo do nákladů na správu shromáždění.
4. Při stanovení záloh na dodávku tepla a teplé vody a jejich vyúčtování s vlastníky jednotek je shromáždění vázáno vyhláškou č. 372/2001 Sb. Ceny ostatních služeb hradí vlastníci jednotek měsíčními zálohami, které stanoví shromáždění na základě vyúčtování služeb jejich dodavateli za předchozí období a na základě předpokládané celkové ceny služby na období následující.
5. Zálohy na služby jsou povinny hradit všichni vlastníci jednotek měsíčně a jsou splatné spolu se zálohami do fondu oprav a provozního fondu, vždy do 15. dne každého kalendářního měsíce.
6. 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 nebo změna počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb. 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.
7. Vyúčtování služeb, tedy skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby, vyúčtuje společenství vlastníkům jednotek vždy za zúčtovací období a vyúčtování jim písemně doručí nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
8. Společenství ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby

výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

9. Finanční vyrovnání (vypořádání rozdílů z vyúčtování) provedou společenství a vlastníci jednotek ve lhůtě do 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkovu jednotky.
10. Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je společenství povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníkovu 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.
11. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle předchozího odstavce, vlastníkovu jednotky. Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.
12. Osoby rozhodné pro rozúčtování služeb, 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 předsedovi společenství vlastníků, 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 společenství a počtem hlášených osob, který tvrdí vlastník jednotky, je vlastník jednotky povinen své tvrzení prokázat.
13. Cena služby, pro kterou bylo schváleno rozúčtování nákladů podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, bude mezi vlastníky jednotek rozúčtována následovně:
  - a) pro každou jednotku bude zjištěn tzv. počet „osobodnů“, což je násobek počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, 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.
14. Účetním a zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.
15. Společenství je povinno při každé změně výše záloh na služby poskytované vlastníkovu jednotky či výše jeho zálohy na náklady na správu, předat vlastníkovu 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 společenstvím za neuhrazenou a vlastník jednotky je povinen uhradit poplatek z prodlení tak, jako by byl s platbou v prodlení ve smyslu čl. XII odst. 5. těchto stanov.

## **Článek XVI.**

### **Podmínky pro nákup zboží a služeb**

Předseda společenství vlastníků při pořizování zboží, služeb a stavebních prací řídí Finančními limity bytového družstva U Vojenské nemocnice pro nákup zboží, služeb a stavebních prací.