

**Úplné znění Stanov Společenství vlastníků jednotek objektu Nad Vltavským údolím, Praha 6  
jak vyplývá ze změn provedených usneseními shromáždění ze dne 23.4.2019**

**ČÁST PRVNÍ  
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Článek I  
Základní ustanovení**

- (1) Společenství vlastníků jednotek objektu Nad Vltavským údolím, Praha 6 (dále jen „*společenství vlastníků*“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
- (2) Společenství vlastníků vzniklo za účelem
  - a) správy domu – objektu Nad Vltavským údolím, Praha 6, označeného čísly popisnými 243, 244, 245, 246 a 247, v části obce Sedlec, stojícího na pozemcích parcelních čísel 181/16, 181/17, 181/18, 181/19, 181/20, v katastrálním území Sedlec, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 428 pro obec Praha, katastrální území Sedlec, a
  - b) správy pozemku parcelních čísel 181/1, 181/16, 181/17, 181/18, 181/19, 181/20, v katastrálním území Sedlec, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 428 pro obec Praha, katastrální území Sedlec.
- (3) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.

**Článek II  
Název a sídlo společenství vlastníků**

- (1) Názvem společenství vlastníků jsou slova: „Společenství vlastníků jednotek objektu Nad Vltavským údolím, Praha 6“.
- (2) Sídlem společenství vlastníků je: Praha 6, Kamýcká 243/4.

**ČÁST DRUHÁ  
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

**Článek III  
Obecné vymezení správy domu a pozemku**

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Podle prohlášení vlastníka jsou vlastníci jednotek, s jejichž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání předzahrádek a venkovních parkovacích stání jako společných částí, povinni udržovat a spravovat tyto společné části na svůj vlastní náklad; jinak se správa vztahuje i na další společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky, ledaže shromáždění rozhodne jinak.

**Článek IV  
Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**

- (1) Společenství vlastníků vykonává činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:

- a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, týká se to také všech technických zařízení domu jako společných částí,
- b) revize, servisy a prohlídky technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, elektřiny a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
- d) uplatnění práva vstupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně k užívání jen některému vlastníku jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku nebo společnou část, kterou má ve výlučném užívání, 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.

## **Článek V**

### **Správa domu a pozemku z hlediska správních činností**

- (1) Společenství vlastníků vykonává činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
  - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů,
  - b) stanovení a vybírání předem určených peněžních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na úhradu plnění spojená nebo související s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek (dále jen „služby“) a jako příspěvků na správu domu a pozemku a jejich rozúčtování, vyúčtování a vypořádání,
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s peněžními prostředky,
  - d) vedení seznamu členů společenství vlastníků obsahujícího údaje: jméno a příjmení nebo firma, datum narození nebo identifikační číslo, adresa místa trvalého pobytu nebo sídla, zvolená doručovací adresa, není-li shodná s adresou trvalého pobytu nebo sídla, společný zástupce v případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, počet hlasů za jednotku pro hlasování na shromáždění,
  - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z rozhodnutí shromáždění,
  - f) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

## **Článek VI**

### **Oprávnění sjednávat smlouvy**

- (1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
  - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
  - b) zajištění dodávek služeb, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
  - c) pojištění domu a pozemku,
  - d) nájmu společných částí domu a pozemku, a
  - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat.
- (2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
- (3) Uzavřením jakékoli smlouvy nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a stanov.

## **ČÁST TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **Článek VII Vznik členství**

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
- (2) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce.
- (3) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen (vlastník jednotky) v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

### **Článek VIII Členská práva a povinnosti**

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a ve stanovách a má zejména právo:
  - a) užívat jednotku a spoluožívat společné části tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek a aby nebyly společné části ohroženy, změněny nebo poškozeny,
  - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - c) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, která jsou na pořadu jednání a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
  - d) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
  - e) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
  - f) obdržet vyúčtování záloh na služby nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků je do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
  - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb,
  - h) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
  - i) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
- (2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo podle odst. 1 písm. g), h), i) a právo nahlédnout a seznámit se s listinami vedenými společenstvím vlastníků uvedenými v čl. V, umožní mu to společenství vlastníků nejpozději do třiceti dnů od doručení žádosti. Pro nahlížení a seznámení se s listinami poskytne společenství vlastníků členu společenství vlastníků přiměřeně dlouhou dobu.
- (3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a ve stanovách, zejména má povinnost:
  - a) dodržovat tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství vlastníků,
  - b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pravidly pro užívání společných částí, 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 do jednotky; stejně tak i pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
  - c) hradit stanovené zálohy na služby,
  - d) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
  - e) hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
  - f) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
  - g) okamžitě nahlásit společenství vlastníků a bez zbytečného odkladu odstranit na své náklady závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří jeho jednotku užívají,
  - h) seznámit své nájemce, popř. další uživatele jednotky, s pravidly pro užívání společných částí,
  - i) předem oznámit a projednat se společenstvím vlastníků záměr provést stavební úpravy jednotky; u stavebních úprav, pokud se jimi zasahuje do nosných konstrukcí stavby nebo mění vzhled stavby nebo mohou negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby nebo mít vliv na životní

- prostředí, je povinen vlastník jednotky v dostatečné lhůtě před jejich zahájením předat společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí stavebního úřadu, bylo-li vydáno; po provedení těchto úprav nejpozději do tří měsíců předat společenství vlastníků dokumentaci skutečného provedení včetně případných revizních zpráv a atestů,
- j) předem oznámit a projednat se společenstvím vlastníků záměr instalace technického zařízení nebo konstrukce, které by mohly svým umístěním nebo provozem omezovat jiné vlastníky, mít negativní vliv na společné konstrukce nebo by při jejich instalaci byl nutný zásah do společných částí stavby,
  - k) odstranit bez zbytečného odkladu na své náklady technická zařízení a konstrukce, které nebyly projednány a odsouhlaseny společenstvím vlastníků nebo které během své životnosti nebo provozu přestaly splňovat podmínky souhlasu s nimi,
  - l) předem oznámit a projednat se společenstvím vlastníků záměr provést terénní úpravy, vysazení nebo pokácení stromu nebo výkopové práce nebo umístění objektu na předzahrádce ve výlučném užívání vlastníka, z důvodu vyloučení vlivu záměru na statiku stropní konstrukce nebo skladbu zelené střechy nad garáží, vyloučení vlivu na trasy inženýrských sítí, nebo vyloučení vlivu na zastínění jiné jednotky,
  - m) udržovat zeleň na předzahrádce ve výlučném užívání vlastníka,
  - n) nevysazovat hluboko kořenící dřeviny a keře na půdorysu podzemních garážových stání,
  - o) udržovat volné anglické dvorky (odvětrávací šachty z podzemních prostor).
- (4) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, nesmí ztížit nebo ohrozit výkon práv jinému vlastníku jednotky a umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
- (5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky nebo společných částí, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo dotčeného vlastníka jednotky sám činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
- (6) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání provozu, údržbě, revizi, servisu, prohlídce, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo řádně rozhodnuto nebo pokud vyplývají z právních předpisů; jsou-li prováděny uvnitř jeho jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu v přiměřené lhůtě předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu stanovených měřidel instalovaných v jednotce a pro odečet naměřených hodnot. V případě havarijních situací umožní přístup neprodleně.
- (7) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu nebo sídla, adresy, kterou si zvolil pro doručování, a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě každé změny údajů uvedených v oznámení.
- (8) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků 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; nejmenší počet osob v jednotce je jedna.
- (9) To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání (např. formou nájemní smlouvy, výpůjčky) jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu a doručovací adresu, popř. další kontaktní údaje.
- (10) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno, příjmení nebo firmu a doručovací adresu vlastníka, nájemce nebo uživatele konkrétní jednotky v domě.
- (11) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Zmocnění vyžaduje písemnou formu; podpisy na zmocnění nemusí být úředně ověřené. Spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, jsou povinni společenství vlastníků bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. Společným zástupcem může být některý ze spoluvlastníků nebo manželů, anebo třetí osoba; společným zástupcem může být pouze jedna osoba.
- (12) Společný zástupce je mimo jiné oprávněn účastnit se zasedání shromáždění a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména hlasovat o jednotlivých rozhodnutích. Spoluvlastníci jednotky a manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají.

**Článek IX**  
**Zánik členství ve společenství vlastníků**

- (1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpis.

**ČÁST ČTVRTÁ**  
**ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

**Článek X**  
**Společná ustanovení**

- (1) Orgány společenství vlastníků jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor,
  - c) kontrolní komise.
- (2) Výbor a kontrolní komise jsou volené orgány společenství vlastníků (dále jen „*volené orgány*“). Funkční období volených orgánů činí tři roky a počíná dnem zvolení do funkce.
- (3) Členem voleného orgánu může být pouze člen tohoto společenství vlastníků.
- (4) Členství v jednom voleném orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (5) Člen voleného orgánu může být do své funkce volen opětovně.
- (6) Způsobilý být členem voleného orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve voleném orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
- (7) Způsobilý být členem voleného orgánu není ten, kdo v období tří roků před volbou neplnil řádně a včas platební povinnosti uvedené v čl. VIII odst. 3 písm. c), d), e) stanov tak, že v období tří roků před volbou měl přes upozornění vůči společenství vlastníků po splatnosti částku v součtu vyšší než dvě předepsané měsíční zálohy na služby a na správu domu a pozemku.
- (8) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to před volbou společenství vlastníků, a pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem voleného orgánu, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby takového člena voleného orgánu z funkce odvolal soud.
- (9) Osoba, která byla odvolána z funkce voleného orgánu tohoto či jiného společenství vlastníků nebo bytového družstva, se může stát členem voleného orgánu, oznámila-li to předem společenství vlastníků a pokud od odvolání uplynuly alespoň tři roky. Byla-li osoba, která je již členem voleného orgánu, odvolána z funkce voleného orgánu tohoto či jiného společenství vlastníků nebo bytového družstva, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby takového člena voleného orgánu z funkce odvolal soud.
- (10) Osoba, která je členem statutárního orgánu právnické osoby, osobou právnickou osobu ovládající, osobou samostatně výdělečně činnou nebo osobou, se kterou společenství vlastníků uzavřelo nebo uzavírá smlouvu týkající se správy domu a pozemku ve smyslu čl. III až V, se může stát členem voleného orgánu, oznámí-li to před volbou společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby takového člena voleného orgánu z funkce odvolal soud.
- (11) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně, nemůže se při výkonu své funkce nechat zastoupit, nestanoví-li tyto stanovy jinak.
- (12) Členství ve voleném orgánu končí:
  - a) uplynutím funkčního období,
  - b) odvoláním z funkce,
  - c) odstoupením z funkce,
  - d) ztrátou způsobilosti být členem výboru,
  - e) zánikem členství ve společenství vlastníků,
  - f) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy.

- (13) Člen voleného orgánu může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit písemným prohlášením došlým společenství vlastníků; jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení.
- (14) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Pro kooptované náhradní členy platí ustanovení odstavců 3, 4 a 6 až 12 obdobně.

## **Článek XI Shromáždění**

- (1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasům se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, popř. mají jednotku ve společném jmění manželů, mají společně počet hlasů s váhou odpovídající jejich podílu na společných částech, přičemž jejich počet hlasů je nedělitelný.
- (2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu trvalého pobytu nebo sídla, popř. prokazatelně doručí jiným vhodným způsobem. Pozvánka se současně vyvěsí v domech na nástěnkách.
- (4) Pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, uvede se v pozvánce, kde se mohou vlastníci jednotek s těmito podklady seznámit.
- (5) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Je-li zasedání svoláno podle odstavce 2 věty druhé, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
- (6) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti a při hlasování na shromáždění. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení na základě generální plné moci se nepřipouští. Zástupce člena společenství vlastníků se na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost; jde-li o člena, který je právnickou osobou prokáže se zástupce aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku a písemnou plnou mocí. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
- (7) Do působnosti shromáždění patří:
  - a) schválení nebo změna stanov,
  - b) změna prohlášení vlastníka,
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky a zprávy o hospodaření a správě domu a pozemku,
  - e) schválení druhu poskytovaných služeb a příspěvků na správu domu a pozemku,
  - f) schválení výše záloh na služby a výše příspěvků na správu domu a pozemku, pokud není rozhodování v této věci rozhodnutím shromáždění svěřeno výboru,
  - g) schválení způsobu rozúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby,
  - h) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XIII odst. 7 písm. b) stanov,
  - i) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - j) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XIII odst. 7 písm. a) stanov,
  - k) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - l) určení osoby vybrané na základě provedeného výběrového řízení, 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 a rozsahu činnosti,

- m) rozhodování o pravidlech pro užívání společných částí,
  - n) rozhodování o rozdělení zisku z hospodaření společenství vlastníků,
  - o) rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
  - p) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami, právními předpisy nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (8) 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 stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- (9) Souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o:
- a) schválení nebo změně stanov,
  - b) zvolení členů volených orgánů,
  - c) způsobu rozúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby,
  - d) předchozí souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - e) účinnosti dohody dotčených vlastníků jednotek o změně prohlášení vlastníka.
- (10) Souhlasu všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o:
- a) změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek,
  - b) změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech.
- (11) Vlastník jednotky je povinen prezentovat se při příchodu na shromáždění u prezenčního místa.
- (12) Vlastník jednotky je povinen při prezenci prokázat svou totožnost občanským průkazem nebo cestovním pasem.
- (13) Zástupce vlastníka jednotky na základě plné moci je povinen při prezenci odevzdat písemnou plnou moc, podepsanou zastoupeným vlastníkem jednotky, z níž vyplývá rozsah zástupcovy oprávnění a prokázat svou totožnost občanským průkazem nebo cestovním pasem.
- (14) Vlastník jednotky nebo jeho zástupce potvrdí svou přítomnost podpisem do prezenční listiny.
- (15) Po podepsání prezenční listiny obdrží vlastník jednotky nebo jeho zástupce hlasovací lístky.
- (16) Vlastník jednotky nebo jeho zástupce oznamuje u prezenčního místa trvalé nebo dočasné opuštění zasedání před ukončením shromáždění; počet jeho hlasů bude odečten z celkového počtu hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- (17) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XI odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění usnášeníschopné. Poté zajistí volbu předsedy zasedání, zapisovatele a skrutátorů.
- (18) Předseda zasedání vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen na pozvánce, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat. Po vyčerpání programu jednání ohlásí předseda konec jednání shromáždění.
- (19) Před zahájením každého hlasování zjistí předseda zasedání počet hlasů přítomných vlastníků jednotek.
- (20) Shromáždění hlasuje pomocí hlasovacích lístků, na nichž je pro každou jednotku vyznačen příslušný počet hlasů a pořadové číslo hlasování. Hlasuje se tak, že na hlasovacím lístku s pořadovým číslem hlasování sděleným předsedou zasedání v případě souhlasu s rozhodnutím se zakroužkuje „ANO“, v případě nesouhlasu s rozhodnutím se zakroužkuje „NE“. Po provedení volby se odevzdá hlasovací lístek skrutátorům.
- (21) K hlasování vyzývá předseda zasedání podle stanoveného programu jednání shromáždění. Po přiměřené době k vyplnění hlasovacího lístku předseda zasedání vyzve skrutátory k vybírání hlasovacích lístků. Poté ukončí hlasování výzvou skrutátorům ke sčítání hlasů; hlasovací lístky odevzdané po ukončení hlasování nebudou pro příslušné hlasování započteny.
- (22) Po sečtení hlasů pro příslušné hlasování oznámí předseda zasedání počet souhlasných hlasů a přijetí či nepřijetí projednávaného rozhodnutí.
- (23) Vlastníci jednotek volí na shromáždění členy volených orgánů. Právo volit mají všichni vlastníci jednotek, kteří disponují vlastnickým právem k jednotce ke dni konání shromáždění. Kandidáty na členy volených orgánů navrhuje vlastníci jednotek buď písemně před jednáním shromáždění, nebo ústně na zasedání shromáždění. Kandidát musí projevit výslovný souhlas se svou kandidaturou a prohlásit, že u něj nejsou dány překážky volitelnosti dle čl. X odst. 6 až 10 stanov. Registrovaní kandidáti jsou uvedeni jménem a příjmením na volebním lístku. Volba členů volených orgánů se provádí na shromáždění přímou volbou s tajným hlasováním. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro

něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Volba členů výboru se provádí prostřednictvím hlasovacího lístku pro volbu výboru. Při hlasování každý volič upraví svůj hlasovací lístek tak, že křížkem označí nejméně jednoho kandidáta, kterému dává svůj hlas. Maximálně však pět kandidátů, kterým dává svůj hlas. Neplatným je hlas, jestliže na hlasovacím lístku je označeno více kandidátů, než je členů výboru, nebo není označen žádný z kandidátů. V prvním kole hlasování se provádí volba ze všech kandidátů na volebním lístku. Zvoleno je prvních pět kandidátů, kteří získali nejvyšší počet hlasů, jestliže současně získali nadpoloviční většinu hlasů všech vlastníků jednotek. V případě, že nebylo zvoleno pět členů výboru nebo pro rovnost počtu hlasů nelze rozhodnout o zvolení příslušných kandidátů, provede se pro volbu dalších členů výboru druhé, případně třetí kolo hlasování. Po sečtení hlasů oznámí předseda zasedání výsledek volby, který se zaznamená do zápisu ze zasedání shromáždění. Postup při odvolání člena voleného orgánu je obdobný s postupem volby.

- (24) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
- kdo zasedání svolal,
  - kdy a kde se konalo,
  - kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
  - jaké případné činovníky shromáždění zvolilo,
  - jeho průběh a přijatá rozhodnutí,
  - uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého rozhodnutí,
  - kdy byl zápis vyhotoven.
- (25) Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, písemné plné moci a písemné podklady k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis se uchovává u předsedy výboru, vyvěšuje se v domech na nástěnkách po dobu nejméně třiceti dnů a trvale se zveřejňuje na webových stránkách společenství vlastníků.

## **Článek XII**

### **Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění**

- Není-li řádně svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o schválení a změně stanov a s výjimkou volby nebo odvolání členů volených orgánů.
- Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo rozhodnutí přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého rozhodnutí. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo rozhodnutí navrhl.
- Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy (čl. XI odst. 10) nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

## **Článek XIII**

### **Výbor**

- Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- Výbor je čtyřčlenný. Výbor volí z řad svých členů předsedu a místopředsedu a odvolává je z funkce. Předseda výboru zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech, v době jeho nepřítomnosti 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. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k názvu společenství vlastníků připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
- Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.



- (4) Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů přítomných. Každý člen výboru má jeden hlas. O průběhu zasedání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří prezenční listina. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uvedeny důvody jeho nesouhlasu s přijatým rozhodnutím. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. VIII odst. 2 stanov a vyvěšují se v domech na nástěnkách po dobu nejméně třiceti dnů a trvale se zveřejňují na webových stránkách společenství vlastníků.
- (5) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění rozhodnutí shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
  - b) rozhoduje o pojištění domu a pozemku,
  - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
  - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - e) sestavuje program a připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá mu návrh rozpočtu, účetní závěrku, zprávu o hospodaření a správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle rozhodnutí shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na služby, a jejich splatnost,
  - h) zajišťuje rozúčtování a vyúčtování záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
- (6) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:
- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s rozhodnutími shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků 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) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
  - d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem,
  - e) v případě změny prohlášení vlastníka zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.
- (7) V působnosti výboru je dále rozhodováno:
- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 53.000,- Kč bez DPH, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 53.000,- Kč bez DPH,
  - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 106.000,- Kč bez DPH; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

#### **Článek XIV Kontrolní komise**

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství vlastníků, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství vlastníků nebo jeho orgánů. Pověřený člen kontrolní komise je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a požadovat od členů výboru vysvětlení k jednotlivým záležitostem. Výbor je povinen poskytnout požadované informace a dokumenty nejpozději do třiceti dnů od doručení žádosti.
- (2) Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

- (3) Kontrolní komise je tříčlenná. Kontrolní komisi volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (4) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
- dohlíží, jsou-li záležitosti společenství vlastníků řádně vedeny a vykonává-li společenství vlastníků činnost v souladu s těmito stanovami a právními předpisy,
  - vyjadřuje se ke zprávě o hospodaření určené k projednání na shromáždění,
  - podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
  - kontroluje výsledek hlasování mimo zasedání shromáždění; o výsledku kontroly vyhotovuje protokol,
  - upozorňuje výbor na zjištěné nedostatky s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
  - účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

## **ČÁST PÁTÁ PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU**

### **Článek XV**

- (1) Pravidla pro správu domu a pozemku jsou upravena v čl. III až VI stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

## **ČÁST ŠESTÁ PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

### **Článek XVI**

- (1) Pravidla pro užívání společných částí jsou obsažena v příloze č. 1.

## **ČÁST SEDMÁ PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK**

### **Článek XVII**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

- (1) Na každý kalendářní rok se sestavuje rozpočet společenství vlastníků (dále jen „rozpočet“), který zahrnuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v běžném roce. Rozpočet předkládá výbor ke schválení shromáždění. Rozpočet zahrnuje:
- hospodaření s dlouhodobou zálohou tvořenou tzv. fondem oprav určeným na velké opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí schválené shromážděním s uvedením zůstatku k 1. lednu a předpokládaného zůstatku k 31. prosinci příslušného roku; nevyčerpaný zůstatek se převádí do dalších let,
  - hospodaření s krátkodobou zálohou na financování běžných každoročně se opakujících nákladů a výnosů (zejména vodné, stočné, dodávka plynu a elektřiny, úklid domu, odvoz komunálního a BIO odpadu, práce domovníka, údržba zeleně, běžné opravy, pojištění domu a pozemku, revize, prohlídky, servis a údržba technických zařízení, účetnictví, rozúčtování a vyúčtování, administrativa, poplatky za telefonní linky, náklady na bankovní účty, činnost volených orgánů, úklid garáže, poplatky za věcné břemeno a další činnosti správy domu a pozemku); rozdíl se každoročně rozúčtuje.

### **Článek XVIII**

#### **Pravidla pro úhradu cen služeb a příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

- (1) Vlastníci jsou povinni platit měsíčně příspěvky pro úhradu cen služeb (zálohy na služby), a to takto:
- vodné, stočné - dodávka studené vody (podle počtu osob v jednotce),

- b) výroba tepla (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - c) výroba teplé vody (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - d) elektřina pro společné části (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - e) úklid domu (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - f) odvoz komunálního a BIO odpadu (podle počtu osob v jednotce).
- (2) Vlastníci jednotek jsou dále povinni měsíčně přispívat na správu domu a pozemku:
- a) ve výši podle podlahové plochy jednotky (m<sup>2</sup>) za:
    - a. údržbu domů a pozemku (práce domovníka, údržba zeleně, opravy),
    - b. pojištění objektu,
    - c. revize, prohlídky, servis a údržba technických zařízení,
    - d. tzv. fond oprav (dlouhodobý finanční zdroj zejména na velké opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí schválené shromážděním; nevyčerpaný zůstatek se převádí do dalších let),
  - b) ve výši, která se rozvrhne na každou jednotku stejně za:
    - a. náklady na vedení účetnictví, rozúčtování a vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby (včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování a vyúčtování nákladů na teplo) a další činnosti administrativního charakteru,
    - b. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
    - c. poplatky za výtahové telefony,
    - d. činnost orgánů společenství vlastníků (odměny volených orgánů, náklady vlastní správní činnosti, náklady na pořízení majetku pro takovou činnost a náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku),
    - e. poplatky vyplývající ze smlouvy o zřízení věcného břemene,
  - c) ve výši, která se rozvrhne na garážové stání stejně za:
    - a. úklid garáže.
- (3) Výše placených záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku se rozúčtují takto:
- a) vodné, stočné – dodávka studené vody (podle spotřeby – m<sup>3</sup>); nebude-li přes opakované prokazatelné upozornění umožněn odečet vodoměru na studenou vodu, nebo dojde-li k neoprávněnému ovlivnění vodoměru na studenou vodu, činí v daném zúčtovacím období u této jednotky spotřební složka nákladů trojnásobek hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky,
  - b) společná voda včetně vyrovnání rozdílu oproti fakturačnímu vodoměru dodavatele (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - c) vodné, stočné – dodávka teplé vody (podle platných právních předpisů),
  - d) tepelná energie na vytápění (podle platných právních předpisů),
  - e) tepelná energie na ohřev teplé vody (podle platných právních předpisů),
  - f) elektřina pro společné části (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - g) úklid domu (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - h) odvoz komunálního odpadu (podle počtu osob v jednotce),
  - i) BIO odpad (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - j) údržbu domů a pozemku – práce domovníka, údržba zeleně, běžné opravy (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - k) pojištění domu a pozemku (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - l) revize, prohlídky, servis a údržba technických zařízení (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - m) tzv. fond oprav – dlouhodobý finanční zdroj zejména na velké opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí schválené shromážděním; nevyčerpaný zůstatek se převádí do dalších let (podle podlahové plochy jednotky – m<sup>2</sup>),
  - n) náklady na vedení účetnictví, rozúčtování a vyúčtování příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování a vyúčtování nákladů na teplo a další činnosti administrativního charakteru (na každou jednotku stejně),
  - o) poplatky za výtahové telefony (na každou jednotku stejně),
  - p) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků (na každou jednotku stejně),
  - q) činnost orgánů společenství vlastníků – odměny volených orgánů, náklady vlastní správní činnosti, náklady na pořízení majetku pro takovou činnost a náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku (na každou jednotku stejně),
  - r) poplatky vyplývající ze smlouvy o zřízení věcného břemene (na každou jednotku stejně),

- s) úklid garáže (na každé parkovací stání stejně).
- (4) O druhu poskytovaných služeb a příspěvků na správu domu a pozemku a o způsobu jejich rozúčtování rozhoduje shromáždění; stejně tak i o výši záloh na služby a výši příspěvků na správu domu a pozemku, pokud není rozhodováno v této věci rozhodnutím shromáždění svěřeno výboru.
  - (5) Splatnost příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby je nejpozději patnáctého dne kalendářního měsíce, na který se platí.
  - (6) V souladu s čl. VIII odst. 1 písm. f) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a příspěvků na správu domu a pozemku nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků je do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období.

## **ČÁST OSMÁ PŘECHODNÉ USTANOVENÍ**

### **Článek XIX**

- (1) Ve funkčním období od 12.4.2014 do 12.4.2017 je výbor čtyřčlenný.

## **ČÁST DEVÁTÁ ZRUŠOVACÍ USTANOVENÍ**

### **Článek XX**

- (1) Zrušují se Stanovy Společenství vlastníků jednotek objektu Nad Vltavským údolím, Praha 6 přijaté na shromáždění dne 30.5.2007.
- (2) Zrušuje se Jednací řád shromáždění přijatý na shromáždění dne 30.5.2007.
- (3) Zrušuje se Domovní řád přijatý na shromáždění dne 9.4.2008.
- (4) Zrušuje se usnesení shromáždění č. 6 přijaté na shromáždění dne 27.4.2013.

## **ČÁST DESÁTÁ ÚČINNOST**

- (1) Tyto stanovy byly schváleny na shromáždění dne 8.12.2016.
- (2) Tyto stanovy nabývají účinnosti zápisem do Rejstříku společenství vlastníků jednotek.

\* \* \*

1. usnesení shromáždění č. 5 přijaté dne 23.4.2019:

Shromáždění schválilo nové znění článku XVIII odstavec 3 písmeno a) Stanov:

„a) vodné, stočné – dodávka studené vody (podle spotřeby – m<sup>3</sup>); nebude-li přes opakované prokazatelné upozornění umožněn odečet vodoměru na studenou vodu, nebo dojde-li k neoprávněnému ovlivnění vodoměru na studenou vodu, činí v daném zúčtovacím období u této jednotky spotřební složka nákladů trojnásobek hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky,“

2. usnesení shromáždění č. 6 přijaté dne 23.4.2019:

Shromáždění schválilo nové znění věty první článku XIII odstavec 2 Stanov: „Výbor je čtyřčlenný.“; následující věty v článku XIII odstavec 2 zůstávají beze změn.

\* \* \*

**PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ**

**Článek I**

**Pravidla pro užívání společných částí**

- (1) Pravidla pro užívání společných částí se vztahují na obyvatele bytu nebo nebytového prostoru; obyvatelem bytu nebo nebytového prostoru se rozumí vlastník jednotky, spoluvlastník jednotky, nájemce jednotky, podnájemce jednotky, uživatel jednotky a návštěvník (dále jen „obyvatel“).
- (2) Obyvatel se zdrží všeho, čím by nadměrně přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv, zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné obyvatele hlukem, prachem, popílkem, kouřem, plyny, parami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
- (3) Obyvatel je povinen počínat si tak, aby nevznikala škoda zejména na společném majetku.

**Článek II**

**Klid v domě**

- (1) Uvnitř bytů a nebytových prostor nebo ve společných částech (zejména na předzahrádkách) nesmí být provozována žádná soustavná činnost, která by hlukem nebo jiným způsobem ohrožovala a narušovala klid, pohodu a pohodlí ostatních obyvatel.
- (2) V době nočního klidu, tj. od 22.00 hodin do 6.00 hodin, musí být zamezeno jakémukoli hluku nebo obtěžující činnosti. V době nočního klidu nelze zejména hrát na hudební nástroje, hlasitě zpívat, křičet, hlučně se bavit, používat hlučné nástroje a zařízení, hlučné elektrospotřebiče, dupat, rušit světelnými efekty nebo intenzivním osvětlením apod. Rozhlasové, televizní a jiné přijímače je třeba ztlumit, aby hluk nepronikal do okolí.
- (3) Práce v bytech a na společných částech spojené s větší hlučností, prašností nebo jinak omezující ostatní vlastníky se mohou vykonávat pouze v době od 08.00 do 20.00 hodin. O provádění těchto prací, pokud budou trvání delšího než tři dnů, vlastník informuje ostatní obyvatele oznámením v domě na nástěnce nejméně jeden den předem.
- (4) Zahradní technika používaná obyvateli k údržbě zeleně na předzahrádkách nesmí obtěžovat obyvatele nadměrným hlukem a emisemi z těchto zařízení.

**Článek III**

**Držení zvířat**

- (1) Obyvatelé jsou odpovědní za zvířata chovaná ve svých jednotkách, a to i v době své nepřítomnosti. Chovat jakékoli zvířectvo ve sklepích, garážích nebo jiných společných částech je zakázáno.
- (2) Obyvatelé jsou povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala práva ostatních obyvatel jednotek, zejména znečišťováním jednotek jiných obyvatel a společných částí exkrementy, hlasitým štěkotem a vytím psů.
- (3) Venčení zvířat v prostoru garáží, sklepů a dětského hřiště je zakázáno. Na dalších společných částech (zejména vnitřní areálové komunikaci) jsou obyvatele povinni okamžitě uklidit po svém zvířeti exkrementy.

**Článek IV**

**Pořádek a čistota**

- (1) Na chodby, schodiště, do prostoru garáží a ostatních společných částí je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty kromě rohožek na chodbách. Menší okrasné květiny je na chodbách domu povoleno umísťovat pouze na vyvýšený vydlážděný parapet okna mezi přízemím a prvním patrem.
- (2) Květiny v oknech, na balkonech a terasách je obywatel povinen zabezpečit proti pádu. Při jejich zalévání je nutné dbát na to, aby voda nestékala nebo nesmáčela zdi.
- (3) Obyvatel neprodleně odstraňuje jakékoli mimořádné znečištění společných částí domu a na pozemku, které sám způsobil.
- (4) Z oken, z balkonů a z teras je zakázáno vyklepávat prachovky, ubrusy, mopy, koberce a matrace, odklepávat popel z cigaret, odhazovat cigarety, zápalky, nedopalky cigaret, předměty zábavné pyrotechniky, sypat odpadky a prach, kartáčovat obuv či jiné znečištěné věci. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách, garážích nebo v jiných společných částech.

- (5) Je zakázáno používání grilů v blízkosti domu, pokud při jejich provozu dochází k tepelnému namáhání nebo ke znečištění fasády a stropu balkonu.
- (6) Je zakázáno kouření v garážích, ve sklepích, na chodbách a na dětském hřišti.
- (7) Větrání bytů do společných částí domu je zakázáno.
- (8) Na chodbách, schodištích, ve výtazích, v prostoru garážových stání nebo na společných prostranstvích nesmějí být odkládány, hromaděny nebo skladovány odpady a odpadky.
- (9) Obyvatelé jsou povinni třídít odpad a ukládat jej pouze do nádob k tomu určených, tj. do příslušných kontejnerů a popelnic; je zakázáno odkládat odpad vedle těchto nádob.
- (10) Do kontejnerů na směsný odpad a BIO odpad se neukládá papír, plasty, sklo, nápojové kartony, nebezpečný odpad, elektroodpad a velkoobjemový odpad.
- (11) V domovním vybavení určeném pro kontejnery na směsný odpad a BIO odpad se udržuje maximální čistota; je zde také zakázáno volně odkládat mimo kontejnery textil, obuv a jiné věci.
- (12) V prostoru dětského hřiště jsou obyvatelé povinni se řídit jeho provozním řádem, zejména udržovat pořádek a čistotu, po odchodu z pískoviště ho přikrýt plachtou, odnést si své hračky a zavřít branky.
- (13) Na předzahrádkách je zakázáno zakládání otevřeného ohně, spalování trávy, listí, větví apod.

#### **Článek V Parkování**

- (1) Obyvatelé a uživatelé parkovacích stání parkují vozidla v souladu s vnitřním dopravním značením, parkovací stání využívají pouze pro parkování vozidel. Provoz v garážích a na vnitřní areálové komunikaci se řídí pravidly provozu na pozemních komunikacích.
- (2) Na vnitřní areálovou cestu oddělenou zábranami proti vjezdu mohou vjíždět pouze vozidla integrovaného záchranného systému.
- (3) Obyvatelé a uživatelé parkovacích stání užívají pouze to stání, které jim přísluší z titulu kupní nebo jiné smlouvy.
- (4) V garážích nesmějí parkovat vozidla s pohonem na zemní plyn a LPG.
- (5) V garážích je zakázáno opravovat a umývat vozidla, nechávat motor vozidla zapnutý déle než po dobu nezbytně nutnou k zajištění na určené místo nebo vyjetí ven.
- (6) Obyvatelé a uživatelé garážových stání jsou povinni bez zbytečného odkladu vyčistit olejové skvrny, které způsobili na parkovacích stání a ostatních částech garáží.
- (7) V uzamčených zaparkovaných vozidlech se nenechávají dálkové ovladače garážových vrat, dálkové ovladače závor a klíče od budov a bytů.
- (8) Parkovací stání je zakázáno ohraničovat, opatřovat zábranami proti vjezdu nebo vstupu a používat jako skladovací prostory.
- (9) Vozidla nesmějí parkovat na požárních cestách nebo v jiném prostoru, který není označen jako parkovací stání, a to ani na vnitřní areálové komunikaci, kde by mohlo dojít k neúměrnému zúžení průjezdu vozovkou nebo k omezení výhledu vyjíždějícího vozidla na pozemní komunikaci v ulici Suchdolská a v ulici Kamýcká.
- (10) Majitelé jednostopých vozidel (motocyklů apod.) jsou povinni zamezit poškození podlahy v garážích od stojánku takového vozidla.

#### **Článek VI Vnější vzhled**

- (1) Vnější vzhled budov, jejich součástí a příslušenství nelze měnit bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků.
- (2) V případě instalace markýzy je obyvatel povinen dodržet Závazná pravidla pro instalaci markýz v objektu Nad Vltavským údolím.
- (3) Povinnosti podle stavebního zákona a dalších právních předpisů nejsou vydáním písemného souhlasu společenství vlastníků podle předchozích odstavců dotčeny.

#### **Článek VII Bezpečnost**

- (1) V zájmu zamezení vstupu cizích osob se vchodové dveře do domu udržují v uzamčeném stavu.
- (2) Obyvatel odjíždí od garážových vrat a parkovací závoru až po jejich úplném uzavření, a to jak při výjezdu, tak i vjezdu do garáží a na parkoviště za závorou.
- (3) Ztrátu nebo odcizení klíčů od vchodových dveří domu a dálkových ovladačů garážových vrat a závor obyvatelé hlásí společenství vlastníků.

- (4) Při používání zahradních grilů obyvatelé dodržují povinnosti na úseku požární ochrany.
- (5) Ve všech společných částech (chodby, schodiště, výtahy, prostory garáží a sklepů, sklepní kóje, rozvodny elektřiny, úklidové komory a kotelny) je zakázáno používání otevřeného ohně, užívání omamných a psychotropních látek, kouření a konzumace alkoholických nápojů.
- (6) Ve sklepech a sklepních kójích není dovoleno skladovat hořlaviny, plynové a tlakové lahve, pohonné hmoty a toxické látky. Potraviny uložené ve sklepech a sklepních kójích nesmí být zdrojem šíření hmyzu, hlodavců a plísní.
- (7) Vstupy ke sklepům a prostory mezi sklepními kójemi není dovoleno zastavovat jakýmkoli předměty.
- (8) Požární uzávěry otvorů (např. požární dveře) musejí být udržovány obyvateli zavřené.