



STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Bytové družstvo Hrdlořezy, se sídlem Freyova 983/25, 190 00 Praha 9, IČO: 19976186, zapsané v rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 9062

tímto jako výlučný vlastník všech jednotek, vymezených v pozemku parc. č. 221, jehož součástí je budova č.p. 343, v katastrálním území Hrdlořezy, obec Praha,

přijímá podle § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tyto:

STANOVY

Část první

Všeobecná ustanovení

Čl. I.

Název a sídlo společenství

Název společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“):

Společenství vlastníků domu Mezitraťová č.p. 343, Praha 9

Sídlo společenství: Mezitraťová 343, 190 00 Praha 9 - Hrdlořezy

Čl. II

Základní ustanovení

1. Společenství je právnickou osobou, která byla založena na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“).
2. Společenství je právnická osoba, založená za účelem zajišťování správy domu a pozemků. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami, a to v rozsahu a způsobem stanoveným právními předpisy a těmito stanovami.

Čl. III

Účel společenství a předmět činnosti

1. Účelem společenství a předmětem jeho činnosti je zajišťování správy pozemku parc.č. 221, jehož součástí je budova č.p. 343 (dále též jako „**dům**“), a funkčně souvisejících pozemků parc. č. 222/1 a parc. č. 223 (všechny výše uvedené pozemky dále též jako „**pozemky**“), to vše v k.ú. Hrdlořezy, obec Praha.
2. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemků z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí nemovité věci, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení společných částí nemovité věci, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle Prohlášení (jak je definováno dále) nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, hromosvodů, rozvodů energií a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemků,
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky tuto jednotku stavebně upravuje, 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.
4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemků 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 jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemků z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, 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 jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení

shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství,

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.

5. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat s třetími osobami smlouvy, především o:

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu,

c) nájmu společných částí domu.

6. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.

Část druhá

Členství ve společenství

Čl. IV

Obecná ustanovení

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spjata s existencí a vlastnictvím jednotky ve smyslu občanského zákoníku.
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, a toto zmocnění doručit statutárnímu orgánu společenství. Manželé si mohou k zastupování na jednání shromáždění udělit plnou moc ústně; pokud se jednání shromáždění zúčastní pouze jeden z manželů a druhý z manželů společenství neexistenci ústní plné moci předem neoznámí, má se za to, že plná moc byla přítomnému z manželů udělena; obdobně toto platí pro hlasování dle čl. VIII odst. 2 těchto stanov.

Čl. V

Vznik a zánik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě.

2. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše statutární orgán společenství do evidence členů neprodleně poté, kdy vlastník jednotky prokazatelně tuto skutečnost statutárnímu orgánu společenství oznámí.
3. Člen, jehož členství vznikne za trvání společenství, je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví, a to včetně údajů, uvedených v odst. 4 tohoto článku, a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost. Člen společenství je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství případné změny údajů uvedených výše v tomto odstavci.
4. Seznam členů společenství je veden a průběžně aktualizován statutárním orgánem společenství. V seznamu členů musí být u každého člena jako vlastníka jednotky a dále u společných členů jako spoluvlastníků jednotky uvedeno jméno a příjmení, datum narození, místo bydliště, případně kontaktní adresa, pokud je odlišná od bydliště, emailová adresa a velikost hlasu při hlasování shromáždění, dále jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost.
5. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - c) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem byl člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.
6. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat vůči členovi společenství zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemků a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním společných částí nemovité věci a jednotek ani dlouhodobou zálohu na financování údržby, oprav a modernizace společných částí domu a pozemků (fond oprav).

Čl. VI

Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) užívat společné části domu dle pravidel uvedených v prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Prohlášení**“) a těchto stanovách,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství, způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a v souladu s těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,

- e) předkládat orgánům společenství návrhy na zlepšení činnosti společenství a návrhy k odstranění nedostatků v jeho činnosti,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, práce orgánů společenství a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo osoby, které přenechal být k užívání.
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) užívat společné části dle pravidel uvedených v Prohlášení a těchto stanovách,
 - b) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, schválené v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - c) užívat jednotku způsobem, který neomezuje výkon práv ostatních vlastníků jednotek,
 - d) řídit se při užívání společných částí nemovité věci právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, manuálem k užívání a pokyny výrobce či správce technických zařízení, domovním řádem, bude-li přijat, dodržovat povinnosti vyplývající z požárních předpisů, jakož i pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - e) neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech,
 - f) včas hradit příspěvky (i ve formě záloh) na správu domu a pozemků, stanovené těmito stanovami,
 - g) včas hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - h) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě společných částí nemovité věci. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu statutární orgán společenství alespoň 3 dny předem,
 - i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo ti, kterým užívání jednotky umožnil anebo ti, kterým umožnil přístup do domu,
 - j) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - k) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství,
 - l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření dodávky médií do jednotky, případně pokud se tak vlastníci jednotek dohodnou, provádět údržbu těchto zařízení na své náklady,
 - m) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství změny těch skutečností, které jsou podstatné pro vyúčtování záloh za služby,
 - n) dodatečně se podílet finanční částkou podle rozhodnutí shromáždění v případě, že bude na společných částech nutná investice vyšší, než je stav finančních prostředků na účtu společenství k datu realizace investice,
 - o) předat statutárnímu orgánu společenství kopii projektové dokumentace v případě, že provádí změnu stavby své jednotky.

3. Nevyplývá-li ze shora uvedeného jinak, uplatňuje člen společnosti svá práva způsobem vyplývajícím ze závazných právních předpisů.

Část třetí

Orgány společnosti

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společnosti je shromáždění, které tvoří všichni členové společnosti.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společnosti sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. Rozhodným pro počátek lhůty dle předchozí věty je zveřejnění pozvánky na vývěsce společnosti na adrese jeho sídla a zároveň odeslání pozvánky na e-mailové adresy členů společnosti. Pokud není pozvánka doručována elektronicky, zasílá se na členem oznámenou korespondenční adresu; pokud je touto adresou adresa domu, doručuje se pozvánka jejím vhozením do poštovní schránky.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je svolavatel povinen umožnit každému členu společnosti včas se seznámit s těmito podklady.
4. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společnosti, kteří mají většinu všech hlasů. Člen společnosti se může na základě plné moci nechat na shromáždění zastoupit zmocněncem.
5. Pokud právní předpis nebo tyto stanovy nestanoví jinak, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí souhlas většiny hlasů přítomných členů společnosti.
6. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele. Pověřený člen statutárního orgánu vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho program, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění v pozvánce, lze zařadit do pořadu zasedání jen se souhlasem všech vlastníků jednotek, který může dán i nepřítomným členem, a to v písemné formě.
7. Na shromáždění hlasují členové společnosti veřejně.

8. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
9. Nebylo-li svolané shromáždění usnášeníschopné, může statutární orgán společenství svolat tzv. náhradní shromáždění, které je způsobilé usnášet se za podmínek stanovených § 1210 občanského zákoníku.

Čl. VIII

Působnost shromáždění

1. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemků, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období,
 - d) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
 - e) schválení rozpočtu,
 - f) rozhodování o
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem nebo těmito stanovami;
 - g) udělování předchozího souhlasu
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. IX odst. 3 těchto stanov;
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 3. 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 pozemků,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

2. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Pro rozhodování shromáždění společnosti mimo zasedání platí tato pravidla:
- a) organizace rozhodování shromáždění mimo zasedání přísluší pouze statutárnímu orgánu;
 - b) statutární orgán zašle členům společnosti návrh znění rozhodnutí společnosti o konkrétním bodu, o kterém je rozhodováno;
 - c) návrh musí obsahovat určení lhůty, ve které se má člen vyjádřit (hlasovat o návrhu) a která nesmí být kratší než 15 dní od doručení návrhu členu společnosti;
 - d) v případě zastoupení člena společnosti při hlasování mimo shromáždění musí zmocněnec doručit společnosti plnou moc (pokud není u společnosti plná moc založena);
 - e) člen rozhoduje o návrhu připojením svého písemného vyjádření „souhlasím s návrhem“ nebo „nesouhlasím s návrhem“ pod text navrhovaného rozhodnutí o konkrétním bodu společně s uvedením svého jména a data, kdy bylo vyjádření učiněno, a vlastnoručním podpisem člena společnosti, to vše na jedné listině;
 - f) členové společnosti doručují své hlasovací lístky s návrhy rozhodnutí v písemné podobě (originál listiny) na adresu společnosti nebo v elektronické podobě (naskenovaná listina ve formátu PDF) na e-mailovou adresu společnosti, přičemž pro platnost hlasování musí být hlasovací lístek odeslán z emailové adresy, evidované v seznamu členů společnosti;
 - g) nedoručí-li člen společnosti svůj souhlas s návrhem rozhodnutí v určené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí;
 - h) k přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se vyžaduje většina všech hlasů vlastníků jednotek;
 - i) výsledek hlasování s přehledem hlasování jednotlivých vlastníků jednotek o návrhu společně s textem přijatého rozhodnutí rozešle statutární orgán všem členům společnosti do 30 dnů od konání shromáždění.
3. V případě, že rozhodnutí mimo zasedání bude organizováno na specializovaných portálech budou pravidla uvedená v odst. 2 platit přiměřeně pro takto organizované hlasování.

Čl. IX

Předseda společnosti

1. Statutárním orgánem společnosti je předseda společnosti. Předseda zastupuje společnost ve všech záležitostech. Jedná-li Předseda za společnost na venek, připojí za svůj podpis údaj o své funkci.
2. Předseda společnosti je výkonným orgánem společnosti, řídí a organizuje běžnou činnost společnosti, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

3. V působnosti předsedy společenství je dále rozhodování:
 - a) o nabytí, nebo zcizení movitého majetku, nebo o jiném nakládání s nimi, pokud hodnota nepřevyší částku 40 000,- Kč,
 - b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 70 000,- Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.
4. Za svou činnost odpovídá předseda společenství shromáždění.
5. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním.
6. Předsedou společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama předsedou společenství. Je-li předsedou společenství právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji při výkonu činnosti zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.
7. Předsedou společenství může být i osoba, která není členem společenství.
8. Kdo přijme funkci předsedy společenství, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
9. Funkční období předsedy společenství je pětileté. Funkční období počíná plynout dnem zvolení voleného orgánu a končí uplynutím jeho funkčního období nebo dnem odvolání z funkce. Tataž osoba může být předsedou společenství volena opětovně.

Čl. X

Určení prvního předsedy společenství

1. Prvním předsedou společenství je:

Bytové družstvo Hrdlořezy, se sídlem Freyova 983/25, 190 00 Praha 9, IČO: 19976186, zapsané v rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 9062.

2. Po vzniku společenství je možné ze stanov vypustit ustanovení tohoto článku X stanov, tj. ustanovení o určení prvního předsedy společenství. O takové změně je oprávněn rozhodnout statutární orgán společenství.

Část čtvrtá
Pravidla pro správu domu a pozemků a užívání společných částí

Čl. XI
Pravidla pro správu domu a pozemků

1. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemků 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 pozemcích sloužících všem vlastníkům. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou (dále jen „**správce**“) smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemků při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usnesením shromáždění.
3. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a těchto stanov.

Čl. XII
Pravidla pro užívání jednotek a společných částí

1. Společné části jsou specifikovány v Prohlášení.
2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
3. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotce je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
4. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství

je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

5. Další pravidla pro užívání jednotek a společných částí jsou uvedena v Prohlášení.
6. Člen společenství je povinen zajistit, aby pravidla pro užívání jednotek a společných částí dle těchto stanov a Prohlášení dodržovaly i osoby, kterým umožní užívání jednotky (například nájemci), jakož i další osoby, kterým umožní přístup do domu.

Část pátá

Hospodaření společenství

Čl. XIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství hospodaří v souladu s rozpočtem, který je pomocným nástrojem pro stanovení (i) zálohových plateb členů na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemků, (ii) zálohových plateb na úhrady za služby poskytované s užíváním společných částí a (iii) zálohových plateb do fondu oprav. Schválený rozpočet může být překročen, pokud je to nezbytně nutné pro zajištění správy domu a pozemků a pro zajištění nezbytné údržby a oprav společných částí.
2. Rozpočet na příslušné období zpracovává statutární orgán společenství.

Čl. XIV

Příspěvky na správu domu a pozemků a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemků a na poskytování služeb poskytovaných s užíváním společných částí a jednotek (které zajišťuje společenství) platí členové společenství příspěvky formou měsíčních záloh, jejichž výši určí statutární orgán s ohledem na schválený rozpočet a předpokládané náklady, a to dle těchto pravidel, dle kterých dojde k vyúčtování příslušných nákladů:
 - a) stejnou částku za jednotku – na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), tj. zejména náklady na smluvního správce, odměnu statutárního orgánu společenství, na vedení účetnictví apod.;
 - b) dle pravidel uvedených v odst. 7 tohoto článku na služby poskytované s užíváním společných částí a jednotek;
 - c) ve výši odpovídající podílu člena společenství na společných částech – na ostatní náklady správy domu a pozemků.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytvoří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha (fond oprav). Pravidla pro jeho tvorbu, včetně stanovení výše pravidelné platby a použití schvaluje shromáždění vlastníků.

O mimořádném příspěvku do fondu oprav mimo pravidelné platby může rozhodnout shromáždění vlastníků.

3. Pokud není pro daný kalendářní rok rozhodnuto jinak, platí výše zálohové platby na správu domu a pozemků, výše zálohové platby na služby poskytované s užíváním společných částí nemovité věci a jednotek a výše zálohové platby do fondu oprav platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku.
5. Společenství zajišťuje zejména tyto služby související s užíváním společných částí a jednotek: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku elektrické energie do společných částí, dodávku tepla a chladu, provoz výtahů, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků, případně ty služby, které jsou nezbytné pro řádné užívání společných částí a jednotek a které z povahy věci má zajišťovat společenství.
6. Měsíční zálohové příspěvky jsou členové společenství povinni platit vždy do 15. dne daného měsíce, pokud shromáždění vlastníků nerozhodne jinak.
7. O rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek rozhoduje statutární orgán dle pravidel uvedených v odst. 1 tohoto článku a níže uvedených pravidel, rozúčtování schvaluje shromáždění vlastníků. Pokud způsob rozúčtování není kogentně stanoven právním předpisem a v případě, že shromáždění vlastníků nerozhodne jinak, rozúčtují se náklady na služby na vlastníky jednotek takto:
 - a) vodné a stočné za studenou a teplou vodu dle naměřených hodnot na poměrových vodoměrech osazených v jednotkách; v případě, že spotřeba na hlavním (fakturačním) měřiči na patě zúčtovací jednotky (hlavní domovní vodoměr) bude vyšší než součet naměřených hodnot na poměrových vodoměrech v jednotkách, bude tento rozdíl rozúčtován na jednotky v poměru podílů na společných částech,
 - b) dodávka tepla pro vytápění a pro ohřev teplé vody a další náklady na teplo a ohřev teplé vody dle příslušných právních předpisů v poměru 60% spotřební složka a 40% dle podlahové plochy jednotky,
 - c) dodávka chladu pouze pro jednotky s připojením na domovní systém chlazení, a to dle příslušných právních předpisů v poměru 60% spotřební složka a 40% dle podlahové plochy jednotky,
 - d) náklady na provoz, úklid a údržbu prostoru garážových stání, a náklady na servis, opravy, výměny a revize parkovacích zakladačů a garážových vrat dle poměru počtu garážových stání,
 - e) náklady na údržbu a běžné opravy povrchů venkovních parkovacích stání dle poměru počtu venkovních parkovacích stání a náklady na údržbu a běžné opravy zastřešení venkovních parkovacích stání dle poměru počtu venkovních zastřešených parkovacích stání,

- f) provoz výtahů (servis, opravy, spotřeba elektrické energie), spotřeba elektrické energie ve společných částech (chodby budov) a úklid ve společných částech (chodby budov):
- ve vchodě A/B1: 80% nákladů hradí jednotky č. 1 – 12 a 20% nákladů hradí jednotky č. 13 – 25, a to dle poměrů podílů na společných částech;
 - ve vchodě B2: 100% nákladů na spotřebu elektrické energie výtahu hradí jednotky č. 16 – 19, 80% nákladů na servis a opravy výtahu hradí jednotky č. 16 – 19 a 20% nákladů na servis a opravy výtahu hradí jednotky č. 13 – 15, 100% nákladů na spotřebu elektrické energie ve společných částech (bez výtahu) a nákladů na úklid (chodba) hradí jednotky č. 13 – 19, a to dle poměru podílů na společných částech;
 - ve vchodě C: hradí jednotky č. 20 – 25;
 - ve vchodě D/E: 80% nákladů hradí jednotky č. 26 – 66 a 20% nákladů hradí jednotky č. 1 – 25, a to dle poměru podílů na společných částech;
- g) jednotky č. 101 a 102 nehradí:
- svoz odpadu;
 - náklady na provoz výtahů;
 - úklid společných částí budov A až E;
 - spotřebu elektrické energie ve společných částech.
- h) jednotky v budovách F a G nehradí:
- náklady na provoz výtahů;
 - úklid společných částí budov A až E;
 - spotřebu elektrické energie ve společných částech (chodby budov);
 - náklady na teplo a ohřev teplé vody.

8. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství. Přepłatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

Tyto stanovy byly přijaty dne 15.4.2026 jediným vlastníkem všech jednotek, vymezených v pozemku parc.č. 221, jehož součástí je budova č.p. 343, katastrální území Hrdlořezy, obec Praha.

Za Bytové družstvo Hrdlořezy



Adam Zlámal, předseda představenstva



Josef Langmayer, člen představenstva