

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 3
Rada městské části
U S N E S E N Í

č. 716

ze dne 01.11.2023

**Revokace usnesení RMČ č. 661 ze dne 18.10.2023 - Návrh vzorového
Rozhodnutí vlastníka o založení společenství vlastníků jednotek a
schválení stanov společenství vlastníků jednotek.**

Rada městské části

I. r e v o k u j e

1. Vzorové Rozhodnutí vlastníka o založení společenství vlastníků jednotek a schválení stanov společenství vlastníků jednotek.

II. s c h v a l u j e

1. Vzorové Rozhodnutí vlastníka o založení společenství vlastníků jednotek a schválení stanov společenství vlastníků jednotek.

III. u k l á d á

1. Michalu Vronskému, starostovi městské části
 - 1.1. podepsat výše citované Rozhodnutí vlastníka o založení společenství vlastníků jednotek a schválení stanov společenství vlastníků jednotek.

**Rozhodnutí vlastníka
o založení společenství vlastníků jednotek
a
schválení stanov společenství vlastníků jednotek**

Preambule

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČO 000 64 581

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1 – Staré

Město svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce:

Městská část Praha 3, IČO 000 63 517

se sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3 – Žižkov

zastoupena, starostou městské části

(dále také jako „Vlastník nemovité věci“)

na základě Prohlášení vlastníka dle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb. v platném znění (dále také jako „OZ“) ze dne

rozdělil vlastnické právo k pozemku parc. č., jehož součástí je dům č.p., bytový dům, a funkčně souvisejícím pozemkům parc. č., (dále také společně pozemky parc. č., jako „nemovitá věc“); vše v katastrálním území: Žižkov, obec: Praha, na jednotky. Vklad vlastnického práva Vlastníka nemovité věci k jednotkám byl povolen Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha pod V-....., list vlastnictví č. pro k.ú. Žižkov je přílohou tohoto rozhodnutí.

Rozhodnutí

Vlastník nemovité věci tímto v souladu s § 1200 OZ rozhodl o založení společenství vlastníků jednotek s názvem Společenství vlastníků, se sídlem, Praha 3 - Žižkov, PSČ 130 00 za účelem zajišťování správy domu č.p....., který je součástí pozemku parc.č., a funkčně souvisejících pozemků parc.č., vše v k. ú. Žižkov, obec Praha, adresou, Praha 3 - Žižkov, PSČ 130 00 a

přijímá tyto stanovy zakládaného společenství vlastníků jednotek:

**STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

§§1200 až 1216 OZ)

(dále jen "Stanovy")

**ODDÍL PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

Článek 1

Právní postavení společenství vlastníků jednotek

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství vlastníků**“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p., který je součástí pozemku parc.č..... a funkčně souvisejících pozemků parc.č., vše v k. ú. Žižkov, adresou, Praha 3 (předmět činnosti společenství vlastníků); při naplňování svého účelu je

společenství vlastníků způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

2. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen "**člen**"). Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
3. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

Článek 2 **Název a sídlo**

1. Název společenství vlastníků je:
2. Sídlo společenství vlastníků je:

ODDÍL DRUHÝ SPRÁVA DOMU A DALŠÍ ČINNOSTI

Článek 3 **Správa domu a pozemku**

1. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
2. 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 údržbou a opravou společných částí, 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. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. V souladu s článkem 3 odst. 1 stanov se činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku rozumí
 - a) z hlediska provozního a technického zejména: – 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 vlastníka nebo stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, – revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - 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 domu.
 - b) z hlediska správních činností zejména:

- zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku ze zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a jiných právních předpisů,
 - 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,
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - 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,
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
4. Společenství vlastníků je pro účely správy domu a pozemku oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou např. domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
5. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Článek 4

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem domu

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků (dále jen „**shromáždění**“) o určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále jen „**správce domu**“), může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy uzavřené společenstvím vlastníků se správcem domu, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
2. Smlouva se správcem domu obsahuje v návaznosti na rozsah činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku podle rozhodnutí shromáždění, zejména tyto náležitosti: a) vymezení činností, které bude správce domu vykonávat,

- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu plnění spojených či souvisejících s užíváním jednotek (dále jen „**úhrada za služby**“) včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce domu předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce domu společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - d) povinnost správce domu předložit jednou ročně příslušným orgánům společenství vlastníků dle těchto stanov zprávu o činnosti správce domu, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce domu předložit příslušným orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu služeb, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona nebo podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství,
 - f) povinnost správce domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. O určení osoby správce domu, její změně, rozhoduje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle článku 4 odst. 1 až 3 stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z OZ, právních předpisů a těchto stanov.

ODDÍL TŘETÍ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 5

Vznik a zánik členství Společné členství

1. Členství ve společenství vlastníků vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
2. Členství ve společenství zaniká:
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž je člen vlastníkem,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
3. Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

4. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni zmocnit jednoho společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Je-li jednotka v podílovém spoluvlastnictví, musí mít zmocnění písemnou formu.
5. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství k okamžiku, ke kterému zápis změny předchozího spoluvlastnictví jednotky (společného jmění) na výlučné vlastnictví jediného člena do katastru nemovitostí nabyl účinků; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství.

Článek 6

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená zejména v příslušných ustanoveních OZ a obecně závazných právních předpisů, těchto stanovách a rozhodnutích orgánů společenství vlastníků, především má právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených OZ, obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,
 - d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu za služby a na vrácení případných přeplatků,
 - f) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje, nahlížet do smluv uzavřených společenstvím vlastníků ve věci správy, účetních knih a dokladů, jakož i dalších podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených či souvisejících s užíváním jednotky,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění a do zápisů ze zasedání shromáždění;
 - h) obdržet informace dle článku 7 odst. 4 stanov,
 - i) užívat společné části, nejsou-li ve výlučném užívání jen některých vlastníků,
 - j) spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat byt, a to při dodržení podmínek stanovených v OZ,
 - k) obdržet potvrzení o dlužích člena související se správou domu a pozemku, popřípadě o tom, že takové dluhy nejsou.
2. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních OZ a obecně závazných právních předpisů, těchto stanovách a rozhodnutích orgánů společenství vlastníků, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na ně a v případě prodlení hradit úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem,
 - c) včas hradit stanovené zálohy na úhrady za služby a plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování služeb, a v případě prodlení hradit poplatek z prodlení ve výši stanovené právním předpisem,
 - d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; tato pravidla vyplývají

- především z OZ a těchto stanov, rozhodnutí shromáždění, případně i z domovního řádu či prohlášení vlastníka,
- e) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení domu pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a právními předpisy,
 - f) zdržet se jednání, kterým by ztížil jinému vlastníku jednotky výkon práva spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat jeho byt, jakož i užívat společné části,
 - g) neprodleně upozorňovat předsedu společenství na závady vzniklé na společných částech, jakož i na jednání jiných osob a na skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení vzniku škod na společných částech domu,
 - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho vědomím byt užívají,
 - i) umožnit po předchozím vyzvání do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, přístup předsedovi společenství, popřípadě osobě jím pověřené, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,
 - j) oznamovat společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji podle článku 7 odst. 2 stanov, a dále počet osob a jejich změny dle článku 7 odst. 3 stanov;
 - k) předat předsedovi společenství projektovou dokumentaci v případě, že ve svém bytě či ve společných částech určeným k výlučnému užívání provádí přestavbu či jinou změnu stavby. 3. Nahlížení do dokladů dle odstavce 1 písm. f) a g) tohoto článku stanov lze realizovat u předsedy společenství či správce domu v pravidelných termínech, stanovených k tomu účelu předsedou společenství (nejméně jednou měsíčně), a to po předchozí domluvě. Člen společenství nemá právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. V případě, že bude člen společenství vlastníků vyžadovat nahlížení do dokladů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši, kterou stanoví společenství, nejméně však 300 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství vlastníků, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odst. 1 písm. g) tohoto článku stanov častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Článek 7

Seznam členů Oznamovací povinnost členů

1. Společenství vlastníků vede seznam svých členů. V seznamu členů se u každého člena společenství zapisuje vedle jména (názu) a místa trvalého pobytu (sídla) též váha hlasu při hlasování na shromáždění. Do seznamu členů se zapíše také elektronická adresa (email), popřípadě doručovací adresa, pokud člen požaduje, aby mu společenství vlastníků doručovalo pozvánky na zasedání shromáždění a jiné dokumenty na jím sdělenou elektronickou adresu, popřípadě na doručovací adresu odlišnou od adresy domu. U společných členů se do seznamu členů zapisuje též jméno jejich společného zástupce.
2. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit předsedovi společenství (a jeho prostřednictvím vlastníků jednotek) své jméno a příjmení (název), adresu trvalého pobytu (sídla) a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Oznámení musí být písemné.

3. Vlastník jednotky je povinen bez zbytečného odkladu oznámit předsedovi 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; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Oznámení musí být písemné.
4. Společenství vlastníků sdělí vlastníku jednotky k jeho žádosti jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.

Článek 8

Stavební úpravy a nezávadný stav bytu a společných částí

1. Vlastník jednotky má právo svobodně uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Bez odpovídajícího souhlasu vlastníků jednotek však nesmí měnit účel užívání svého bytu, měnit jeho podlahovou plochu a ani jej slučovat s jiným bytem. Před vlastním zahájením stavebních prací vlastník jednotky ohlásí předsedovi společenství uvažované stavební úpravy, a to písemnou formou. V oznámení vlastník jednotky sdělí předsedovi společenství zejména rozsah stavebních úprav a předpokládané časové období jejich provádění. Vlastník jednotky je povinen sdělit předsedovi společenství též dodavatele, který bude stavební úpravy v bytě provádět a který bude mít výhradně za tímto účelem umožněn přístup do domu. Vlastník jednotky musí při provádění stavebních úprav postupovat v souladu se stavebně technickými a právními předpisy a nesmí omezit vlastnická práva ostatních vlastníků, ani narušit či omezit funkčnost společných částí domu.
2. Při provádění stavebních úprav musí vlastník jednotky brát ohled na ostatní vlastníky či uživatele bytů v domě. Provádění prací, které by mohly ostatní vlastníky či uživatele bytů obtěžovat hlukem, je možné pouze ve všední dny v době od 8,00 do 18,00 hodin.
3. Je-li podle právního předpisu k zamýšleným stavebním úpravám bytu třeba rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu, je vlastník jednotky povinen před započítím stavebních prací v bytě předložit předsedovi společenství rozhodnutí, souhlas či jiné opatření správního orgánu.
4. Po předchozím vyzvání je vlastník jednotky povinen do svého bytu, upravuje-li jej stavebně, umožnit přístup předsedovi společenství, popřípadě osobě jím pověřené, za účelem ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části; výzvu činí písemně předseda společenství alespoň 3 dny předem.
5. Vlastník jednotky udržuje svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. 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 zjednaní nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. Vlastník jednotky je povinen provádět údržbu společných částí, které je oprávněn výlučně užívat, a to tak, aby nedocházelo k jejich poškození a aby byl zachován nezávadný stav.
6. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií.
7. Při poškození jednotky prováděním prací podle článku 8 odst. 6 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.

ODDÍL ČTVRTÝ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 9 **Orgány společenství**

Orgány společenství vlastníků jsou: – shromáždění,
– předseda společenství.

Článek 10 **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech nemovité věci; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Shromáždění je ke svému zasedání svoláváno předsedou společenství tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Předseda společenství je povinen svolat shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
3. Svolavatel nejméně 15 dnů přede dnem konání zasedání shromáždění uveřejní pozvánku na zasedání na veřejné informační desce umístěné ve společných prostorách domu a taktéž ji členům vhodí do jejich schránky v domě a zároveň odešle na elektronickou adresu uvedenou v seznamu členů, popřípadě na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů, je-li odlišná od adresy domu. Uveřejněním pozvánky se považuje pozvánka za doručenou.
4. Pozvánka na zasedání shromáždění obsahuje alespoň
 - a) název a sídlo společenství vlastníků,
 - b) místo a dobu zahájení zasedání shromáždění,
 - c) pořad (program) zasedání shromáždění a
 - d) místo, kde se člen může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem pořadu zasedání shromáždění, pokud nejsou přiloženy k pozvánce.
5. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
6. Zasedání shromáždění řídí předseda společenství a v případě jeho nepřítomnosti ten, kdo byl shromážděním k tomu zvolen (předsedající). Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího zasedání (není-li přítomen předseda společenství) a zapisovatele. Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad v pozvánce ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla uvedena na pořadu zasedání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů oprávněných o ní hlasovat.
7. O průběhu zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis obsahuje údaj o datu, místě a programu zasedání, přijatá usnesení, výsledky hlasování a případné námítky členů k přijatým usnesením uplatněné způsobem a s náležitostí podle OZ a těchto stanov. Nedílnou součástí originálu zápisu je pozvánka na zasedání

- shromáždění a prezenční listina. Předseda společenství odpovídá za to, že zápis bude vyhotoven do 30 dnů od konání zasedání shromáždění. Způsob seznamování členů se zápisem ze zasedání shromáždění určí svým usnesením shromáždění.
8. Člena může na zasedání shromáždění zastoupit kterákoliv fyzická či právnická osoba, která k tomu byla členem zmocněna písemnou plnou mocí.
9. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
- a) změna stanov,
 - b) volba a odvolávání předsedy společenství i náhradníků a rozhodování o výši odměny předsedy společenství,
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - d) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, jakož i schválení celkové výše mimořádného příspěvku dle článku 15 odst. 6 stanov,
 - e) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky
 - f) rozhodování o
 - I. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - II. opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společných částí, převyšující-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,-Kč včetně DPH; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravu způsobenou havárií na společných částech či opravu, u které nutnost provedení plyne z revizní zprávy;
 - g) udělování předchozího souhlasu
 - I. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - II. k nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok převyšuje částku 50.000,- Kč včetně DPH, popřípadě částku nižší, pokud tak rozhodne (včetně určení nižší částky) shromáždění,
 - III. ke zcizení a zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč včetně DPH, popřípadě částku nižší, pokud tak rozhodne (včetně určení nižší částky) shromáždění,
 - IV. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - V. 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 (správce domu), i rozhodnutí o její změně,
 - i) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
10. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, ledaže tyto stanovy stanoví jinak. K přijetí rozhodnutí shromáždění se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy anebo zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
11. K přijetí usnesení v záležitostech uvedených v článku 10 odst. 9 písm. a), písm. d), písm. e), písm. f) bod II., písm. g) bod I. a bod IV., a písm. h) je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

12. Vlastníci jednotek hlasují na shromáždění veřejně, ledaže shromáždění nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů rozhodne, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků.
13. K nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví společenství nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku; rozhodování v této záležitosti nepřísluší předsedovi společenství.
14. Ke sjednání úvěru a k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, je oprávněno shromáždění dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění.
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku rozhodl; v rámci toho může též 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 každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Článek 11

Rozhodnutí shromáždění mimo zasedání

1. Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, které spadají do působnosti shromáždění.
2. Návrh musí obsahovat alespoň:
 - a) text navrhovaného usnesení,
 - b) podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny,
 - c) lhůtu, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, která činí 15 dnů; pro začátek jejího běhu je rozhodné doručení návrhu vlastníkovvi jednotky,
 - d) další údaje, určí-li tak tyto stanovy.
3. 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.
4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, 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.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

Článek 12

Předseda společenství vlastníků

1. Statutárním orgánem společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků (dále jen „**předseda**“).
2. Předsedovi náleží veškerá působnost, kterou zákon, stanovy nebo rozhodnutí shromáždění nesvěří shromáždění. Předseda zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství a dále těch movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nedosahuje limitu stanoveného v článku 10 odst. 9 písm. g) bod II. stanov,
 - c) rozhoduje o zcizení a zatížení movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství a dále movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nedosahuje limitu stanoveného v článku 10 odst. 9 písm. g) bod III. stanov,
 - d) rozhoduje o opravě, rekonstrukci, modernizaci nebo stavební úpravě společných částí v souladu s rozpočtem schváleným shromážděním, o opravě způsobené havárií na společných částech či opravě, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy, a dále o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společných částí, pokud náklad na jejich provedení nedosahuje limit stanovený v článku 10 odst. 9 písm. f) bod II. stanov,
 - e) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
 - f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - g) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - i) zajišťuje řádné vedení písemností společenství a vede seznamu členů;
 - j) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby, vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, a jejich předložení vlastníkům jednotek způsobem a v termínech dle zákona č. 67/2013 Sb.
 - l) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
3. Předseda zastupuje společenství vlastníků ve všech záležitostech samostatně. Předseda se za společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis, případně údaj o své funkci.
4. Předseda vykonává funkci osobně. 5. Předsedou nebo zástupcem právnické osoby, která je předsedou, může být pouze osoba, která je plně svéprávná, bezúhonná ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a splňuje všechny podmínky zákonem stanovené

pro členy voleného orgánu právnické osoby. Předsedou může být i osoba odlišná od vlastníka jednotky.

6. Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak tuto právnickou osobu – předsedu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
7. Kdo přijme funkci předsedy, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale předseda, který není této péče schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
8. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Shromáždění může zvolit též náhradníky předsedy.
9. Funkční období předsedy činí pět (5) let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Předseda může být volen opětovně.
10. Předseda může ze své funkce odstoupit, a to písemným prohlášením došlým společenství vlastníků, s tím, že funkce zaniká uplynutím dvou (2) měsíců od dojití tohoto prohlášení společenství vlastníků.
11. Předseda může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
12. V případě zániku funkce předsedy před koncem jeho funkčního období, nastupuje na jeho místo náhradník, byl-li shromážděním zvolen. Nebyl-li náhradník předsedy zvolen, zvolí nejbližší shromáždění nového předsedu.
13. Odměna za výkon funkce předsedovi náleží pouze v případě, že nárok na její výplatu a její výše byla schválena shromážděním.

Článek 13

Určení prvního předsedy společenství

Prvním předsedou se určuje: **Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s.**,
IČ 289 54 866,
se sídlem Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 130 00

ODDÍL PÁTÝ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Článek 14

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

1. O záležitostech běžné správy domu a pozemku rozhoduje předseda, případně k tomu pověřený správce domu, ten však jen v rozsahu činností, které má vykonávat při zajištění správy domu a pozemku podle rozhodnutí shromáždění.
2. Každý vlastník jednotky má právo užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

3. Je-li sklepní kóji oprávněn výlučně užívat jen vlastník některé jednotky, je vlastník takové jednotky povinen ji na svůj náklad opravovat, udržovat a řádně o ni pečovat.
4. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání společných prostor domu. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství. Členové jsou povinni zajistit, aby osoby, které se v domě zdržují s jejich svolením, dodržovaly domovní řád.
5. Člen společenství vlastníků je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných prostorách domu, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství vlastníků.
6. Člen společenství vlastníků je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
7. Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
8. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem předsedy společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu.
9. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.
10. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

ODDÍL ŠESTÝ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek 15

Hospodaření společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky přijatými od členů na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,

- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za úhradu služeb, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
 - d) pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky dle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.,
 - e) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
 - f) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
 - g) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a
 - h) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.
3. Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek; jde zejména o tyto příjmy:
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
4. Náklady na správu domu představují zejména:
- a) náklady na údržbu, úklid a opravy společných částí,
 - b) daň z nemovitých věcí,
 - c) pojištění domu proti živelním a vodovodním pohromám a odpovědnosti za škodu způsobenou třetími osobám,
 - d) zajištění nepřetržité havarijní služby,
 - e) mzdové náklady včetně odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu (domovník, předseda, apod.),
 - f) spotřeba energií ve společných částech domu (elektřina apod.),
 - g) náklady na vlastní správní činnost společenství vlastníků a podobné náklady vlastní správní činnosti (viz článek 15 odst. 5 stanov)
 - h) ostatní náklady vztahující se přímo k domu.
5. Náklady na vlastní správní činnost a podobné náklady vlastní správní činnosti představují zejména:
- a) odměna správce domu,
 - b) odměna členů volených orgánů společenství vlastníků,
 - c) náklady na vedení účetnictví,
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,
 - e) 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,
 - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - g) náklady kanceláře, a to například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, atd.,
 - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

6. V případě, že společenství vlastníků nemá dostatek finančních prostředků na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jejich vnitřních rozvodů tak, aby všichni vlastníci jednotek měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním bytu, jsou všichni vlastníci jednotek povinni na takové opravy přispět formou mimořádného příspěvku, a to poměrem odpovídajícím jejich podílům na společných částech domu. Celkovou výši mimořádného příspěvku a lhůtu jeho splatnosti stanoví svým rozhodnutím shromáždění.
7. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech nemovité věci.
8. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
9. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Článek 16

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Předseda, v součinnosti se správcem domu, sestavuje na každý kalendářní rok rozpočet společenství, který představuje přehled plánovaných výnosů a nákladů na správu domu a pozemku, zejména nákladů na (i) údržbu, úklid, opravy společných částí, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, (ii) zajišťování služeb a dodávek, (iii) případně další investice a zdroje na jejich krytí. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření společenství v kalendářním roce a vytvoření dostatečné zálohy finančních prostředků na opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, plánované k realizaci v letech budoucích.
2. Rozpočet společenství na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.
3. Předseda, popřípadě správce, je povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a vztahu finančních prostředků určených jako dlouhodobá záloha na opravy nejméně jedenkrát ročně. Vyžaduje-li stav domu větší částky, než má společenství k dispozici, je předseda povinen na tuto skutečnost neprodleně upozornit vlastníky jednotek a předat jim konkrétní rozpis potřebných částek.

Článek 17

Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

1. Vlastníci jednotek jsou povinni finančně přispívat na správu domu a pozemku (dále jen „**příspěvek**“), přičemž tento příspěvek je tvořen ze dvou složek, a to z
 - a) příspěvku na odměňování správce domu, odměňování předsedy, vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti, což jsou zejména náklady uvedené v článku 15

odst. 5 těchto stanov („**příspěvek na odměnu správce**“), jehož výše je stejná na každou jednotku;

b) příspěvku na ostatní správu společných částí domu a pozemku („**příspěvek na ostatní správu – fond oprav**“), a to v poměru odpovídajícím podílu vlastníka jednotky na společných částech.;

Povinnost k hrazení příspěvku vzniká dnem vzniku společenství vlastníků jednotek, tedy ode dne zápisu společenství vlastníků jednotek do veřejného rejstříku.

2. Celkovou výši příspěvků pro příští období stanoví svým rozhodnutím shromáždění (článek 10 odst. 9 písm. d) stanov). Příspěvky jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohově. Nevyčerpané příspěvky se vlastníkům jednotek nevracejí, ale převedou se do dalšího období jako dlouhodobá záloha, nerozhodne-li shromáždění jinak. Konkrétní výši příspěvků připadající na konkrétního vlastníka jednotky sdělí vlastníkům jednotek předseda, popřípadě správce domu, přičemž tato výše bude vycházet z celkové výše příspěvků pro další období schválené rozhodnutím shromáždění, a to při dodržení stanov a usnesení shromáždění.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí i nadále výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. Příspěvky je vlastník povinen uhradit na účet společenství vlastníků nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se příspěvek hradí, a to počínaje dnem, kdy se stal vlastníkem jednotky, nejdříve však ode dne zápisu společenství vlastníků jednotek do veřejného rejstříku.
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky ke dni účinnosti převodu vypořádat. Původnímu vlastníku jednotky budou plnění, spojená se správou domu a pozemku, nebo související s užíváním bytu a na zálohách na tato plnění vyúčtována a vypořádána ke konci účtovacího období. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, je povinen předložit nabyvateli jednotky potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy související se správou domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, které z tohoto vlastníka jednotky (převodce) přešly na nabyvatele jednotky, ručí převodce jednotky společenství.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni platit měsíční zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby). Výši zálohy na služby si vlastník jednotky buď písemně dohodne se společenstvím nebo o její výši rozhodne společenství. Nedohodne-li si vlastník jednotky se společenstvím výši záloh na služby, je vlastník jednotky povinen platit zálohy na služby ve výši stanovené podle zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „zák. č. 67/2013 Sb.“). Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. 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 odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
7. Způsob rozúčtování cen služeb na jednotky schvaluje shromáždění svým rozhodnutím. Neschválí-li shromáždění způsob rozúčtování cen služeb, bude postupováno podle pravidel stanovených v zák. č. 67/2013 Sb. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se však vždy rozúčtují podle zvláštního právního předpisu upravujícího způsob rozúčtování takových nákladů mezi konečné spotřebitele vyjma případu, že všichni vlastníci jednotek uzavřou písemnou dohodu o jiném způsobu rozúčtování uvedených nákladů. Změna

způsobu rozúčtování nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

8. Zálohy na úhrady za služby jsou vlastníci povinni uhradit na účet společenství nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který jsou zálohy hrazeny, a to počínaje měsícem, kdy jim vzniklo vlastnické právo k jednotce.
9. Zálohy na úhrady za služby budou vlastníkům jednotek vyúčtovány nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, což je kalendářní rok, tj. nejpozději do 30. 4. daného roku. Zjištěný přeplatek bude vlastníkům jednotlivých jednotek vrácen nejpozději do 31. 7. daného roku po provedeném vyúčtování, pokud nedojde k jiné dohodě. Ve stejné lhůtě jsou vlastníci jednotek povinni uhradit společenství vlastníků zjištěný nedoplatek.
10. Pokud se vlastník jednotky dostane do prodlení se zaplacením příspěvku či se zaplacením zálohy na úhrady za služby anebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen uhradit společenství vlastníků úroky z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády k provedení OZ.
11. Pro první období se výše příspěvku stanoví takto:
 - a) na náklady na správu domu, a to vyjma nákladů uvedených v odst. 1 písm. a) tohoto článku stanov, je vlastník každé jednotky povinen přispívat měsíčně částkou ve výši 1,- Kč/m² podlahové plochy jednotky;
 - b) na náklady na odměňování správce domu a podobné náklady vlastní správní činnosti dle odst. 1 písm. a) tohoto článku stanov je vlastník každé jednotky povinen přispívat měsíčně částkou ve výši celkem 250,-Kč.

Článek 18

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

V Praze dne

Vlastník nemovité věci:

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, IČO 000 64 581 svěřená
správa Městská část Praha 3, IČO 000 63 517 se
sídlem Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3
zastoupena starostou

.....
....., starosta MČ Praha 3

Příloha: LV Nemovité věci

Důvodová zpráva

Zpracoval: Odbor bytů a nebytových prostor

RMČ schválila svým usnesením č. 661 ze dne 18.10.2023 návrh vzorového Rozhodnutí vlastníka o založení společenství vlastníků jednotek a schválení stanov společenství vlastníků jednotek.

Po schválení tohoto dokumentu došlo k drobným úpravám v textu, které nikterak nemění původní obsah, pouze jej upřesňují, a to:

- byl vypuštěn odst.4, čl.6. ve znění: „Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek“
- doplněn odst.2. k) čl.12. takto: zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby, vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, a jejich předložení vlastníkům jednotek způsobem a v termínech dle zákona č. 67/2013 Sb.
- doplněn odst. 5. čl.17 v novém znění takto: Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky ke dni účinnosti převodu vypořádat. Původnímu vlastníku jednotky budou plnění, spojená se správou domu a pozemku, nebo související s užíváním bytu a na zálohách na tato plnění vyúčtována a vypořádána ke konci zúčtovacího období. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, je povinen předložit nabyvateli jednotky potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy související se správou domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, které z tohoto vlastníka jednotky (převodce) přešly na nabyvatele jednotky, ručí převodce jednotky společenství.

Z výše uvedených důvodů je kompletní dokument Rozhodnutí vlastníka o založení společenství vlastníků jednotek a schválení stanov společenství vlastníků jednotek předkládán Radě městské části ke schválení.