

STANOVY

Společenství vlastníků Ružínovská 1227

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Ružínovská 1227/16 (dále jen „společenství“) je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č.p. 1227,č.o.16 a pozemku č. parc. 2869/176, vše v k.ú. Krč, obec Praha (dále jen „dům“ a „pozemek“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“.
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen „člen společenství“).

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Názevem společenství jsou slova „**Společenství vlastníků Ružínovská 1227/16**“.
2. Sídlem společenství je Praha 4 – Krč, Ružínovská 1227/16, PSČ 142 00.

Čl. III

Správa domu a další činnosti

1. Společenství zajišťuje, vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.

Čl. IV

Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. V**Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování**

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.

2. Člen společenství má právo zejména:

- 2.1.** užívat společné části podle pravidel upravených v zákoně a v těchto stanovách,
- 2.2.** účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- 2.3.** účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- 2.4.** volit a být volen do orgánů společenství,
- 2.5.** předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jeho činnosti,
- 2.6.** obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) a právo na vrácení případných přeplatků, vyjma zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí; tato část příspěvku na správu domu a pozemku se nevypořádává,
- 2.7.** nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou; o konkrétní výši nákladů rozhodne předseda společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

3. Člen společenství má povinnost zejména:

- 3.1.** dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- 3.2.** hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh. Zálohy je nutné uhradit do konce měsíce, ve kterém jsou předepsány. Výše poplatku z prodlení je určena obecně stanoveným předisem.
- 3.3.** hradit náklady, které společenství při správě domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, znepřístupnění bytu aj.),
- 3.4.** řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, Domovní řád (viz. příloha), včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
- 3.5.** zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek, a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

- 3.6.** odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
- 3.7.** umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody a tepla v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- 3.8.** umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí.
- 3.9.** oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období,
- 3.10.** oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu do jednoho měsíce od přenechání,
- 3.11.** předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

Čl. VI Shromáždění

- 1.** Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- 2.** Do působnosti shromáždění patří:
- 2.1.** změna stanov,
- 2.2.** změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- 2.3.** volba a odvolávání členů volených orgánů společenství a rozhodování o výši jejich odměn,
- 2.4.** schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, schválení zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, rozhodnutí o výši příspěvku na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- 2.5.** schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- 2.6.** rozhodování:
- 2.6.1.** o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- 2.6.2.** o změně účelu užívání domu nebo jednotky,
- 2.6.3.** o změně podlahové plochy jednotky,
- 2.6.4.** o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- 2.6.5.** o změně podílu na společných částech,
- 2.6.6.** o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- 2.6.7.** o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,
- 2.7.** udělování předchozího souhlasu:
- 2.7.1.** k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo jinému nakládání s nimi,
- 2.7.2.** k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,

2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
2.7.4. 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 vlastníků jednotek dát souhlas jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změnu stavby jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění vlastníků jednotek,

2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,

2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství. Shromáždění musí být předsedou společenství svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky a současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

5. Zasedání shromáždění řídí předseda společenství, neurčí-li jinou osobu.

6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.

6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

6.2. Přijetí usnesení následujících bodů je upraveno takto:

6.2.1. k přijetí usnesení o změně stanov je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech přítomných členů společenství,

6.2.2. k přijetí usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky je třeba dvouřetinová většina hlasů všech členů společenství,

6.2.3. k přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části za předpokladu financování takové opravy nebo stavební úpravy s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení 2.6.7. tohoto článku, je třeba tříčtvrtinová většina hlasů všech členů společenství.

6.3. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků dotčených jednotek.

7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení ve lhůtě 30 dnů od jeho ukončení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o svolavateli, jak a kde se konalo, kdo je zahájil a kdo mu předsedal, jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo, plné znění přijatých usnesení, včetně počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství.

8. Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění – per rollam

8.1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání shromáždění. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dní od doručení návrhu členu společenství.

8.2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

8.3. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.

8.4. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.

8.5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

8.6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků dotčených jednotek.

Čl. VII

Předseda společenství (statutární orgán)

1. Voleným orgánem společenství je předseda společenství (dále jen „předseda“).

2. Funkční období předsedy společenství je 5 let, počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce, a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy společenství dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne mu funkce ve lhůtě dvou následujících měsíců.

3. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.

4. Předsedovi společenství náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Předseda společenství řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

5. V působnosti předsedy společenství je také rozhodování o:

5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 25.000 Kč, a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč,

5.2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku 300.000 Kč v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijný stav či odstranění jeho důsledků nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.

O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5.2 tohoto článku je předseda společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

6. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem statutárního orgánu stanoví zákon.

7. Předseda organizuje běžnou činnost společenství.

8. Za společenství jedná navenek jeho předseda.

9. Předseda společenství zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.

Čl. VIII

Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je volena shromážděním vlastníků. Funkční období člena kontrolní komise společenství je 5 let.

2. Kontrolní komise je tříčlenná.

3. Kontrolní komise se odpovídá ze své činnosti shromáždění vlastníků.

4. Kontrolní komise má právo vyžadovat zápisy z jednání shromáždění na předsedovi společenství a veškeré doklady související s hospodařením a provozem domu.
5. Kontrolní komise vykonává kontrolní činnost zejména v oblasti hospodaření společenství vlastníků, a to 2-3 krát ročně kontrolou účetních dokladů, výkazů a daňových přiznání podaných společenstvím vlastníků. Z této kontroly vyhotoví kontrolní komise zpravidla zápis.
6. Kontrolní komise zpracuje 1krát ročně zprávu o své činnosti, kterou předloží předsedovi společenství a shromáždění vlastníků a tato je uložena v archivu společenství.
7. Pro zřízení kontrolní komise a volbu či odvolání jejich členů platí obdobná ustanovení jako pro statutární orgán společenství.

Čl. IX

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají všichni členové společenství; kteří se proto také podílejí i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich a na financování nákladů na ně. 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 a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku, tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činností podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:
 - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
 - 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
 - 3.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.
 - 3.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 3.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu předsedy společenství. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
 - 3.6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování takové výzvy vlastníkem jednotky je

společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.

3.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je předseda společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě.

Čl. X

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. 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. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.

2. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; 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.

3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.

4. Návrh rozpočtu připravuje předseda společenství a předkládá ho ke schválení shromáždění.

5. Základním předpokládaným kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

Čl. XI

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.

2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:

- a. náklady na odměňování členů volených orgánů společenství,
- b. náklady na vedení účetnictví,
- c. náklady na vlastní správní činnost,
- 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, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
- g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
- h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.

Čl. XII

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Plnění spojená s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.

2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.

3. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.

4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb anebo smluvně pověřený správce měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních

nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:

- a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
- b. vypouští se,
- c. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- e. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
- f. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

6. Člen společenství má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období,

Čl. XIII

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá společenství písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; tyto písemnosti se v případě pochybnosti považují za doručené třetím dnem po odeslání.

2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybnosti považují za doručené třetím dnem po vhození.

3. Na žádost člena společenství jsou písemnosti doručovány elektronickou formou na uvedenou e-mailovou adresu nebo prostřednictvím datové schránky. Člen je povinen požádat o tuto formu komunikace předsedu společenství písemně, např. e-mailem. Sdělí mu požadovanou e-mailovou adresu a přístupové údaje k datové schránce.

4. Případná žádost člena společenství o zasílání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být písemná.

5. Případná žádost člena společenství o zasílání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být písemná; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné.

6. Ustanovení odst. 2 až 5. tohoto článku nevyklučují možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.

7. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní Stanovy Společenství vlastníků jednotek Ružínovská 1227/16 ze dne 25.11. 2015.

V Praze, dne 9.11. 2022

Jiří Beneš
předseda výboru

Ivana Dezortová
místopředseda výboru

Peter Laciak
člen výboru

PŘÍLOHA STANOV

Společenství vlastníků jednotek Ružinovská 1227/16

DOMOVNÍ ŘÁD

Za účelem zabezpečení pořádku a čistoty v domě, k zajištění podmínek řádného užívání bytových jednotek a společných prostor v domě a v zájmu toho, aby bylo vytvořeno klidné prostředí pro všechny vlastníky a nájemce bytů, vydává Společenství vlastníků tento domovní řád.

Čl. I

Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových jednotek, společných prostor a společných částí domu. Základní úprava vzájemných práv a povinností je stanovena Občanským zákoníkem a Stanovami společenství.

Čl. II

Práva a povinnosti vlastníků a nájemců bytových jednotek

1. Vlastník či nájemce je povinen řádně užívat bytovou jednotku a společné prostory domu v souladu s platnými předpisy.
2. Vlastníci a nájemci bytových jednotek jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním vlastníkům a nájemcům výkon jejich práv spojených s bydlením a užíváním společných prostor domu. Podmínkou pro nerušený výkon jejich práv je respektování dobrých mravů, kázeň, udržování čistoty a pořádku.
3. Vlastník nebo nájemce bytové jednotky je povinen po předchozím oznámení umožnit vstup do bytové jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky, provedení odečtu spotřeby studené a teplé vody, výměny měřidel, kontrolu zásuvky STA a revizi plynu. V případech jako je ohrožení života s zdraví osob nebo bezprostředně hrozící škody na majetku, může být zajištěno zpřístupnění bytové jednotky policií i bez souhlasu vlastníka či nájemce.
4. Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen předat předsedovi společenství vlastníků adresu a telefon osoby, která je zplnomocněna ke zpřístupnění jednotky.
5. Vlastník či nájemce je povinen na své náklady udržovat bytovou jednotku ve stavu způsobilém řádnému užívání a včas provádět potřebnou údržbu a opravy.
6. Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen na své náklady odstranit škody, které způsobil ve společných prostorách domu.
7. Neodstraní-li vlastník či nájemce bytové jednotky závady, za které odpovídá, má předseda společenství právo po předchozím upozornění nechat provést opravy na jeho náklady.
8. Vlastník či nájemce je povinen zdržet se takových úprav bytové jednotky, kterými by byla ohrožena statická bezpečnost konstrukce domu nebo narušena činnost technického zařízení domu.

9. Vlastník či nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytové jednotky bez vyjádření stavebního úřadu, souhlasu předsedy společenství a vlastníků sousedních jednotek.
10. Venkovní barevný vzhled domu, zejména lodžii a zábradlí nesmí být v žádném případě měněn.

Čl. III

Užívání společných prostor

1. Společné prostory se užívají jen k účelům odpovídající jejich povaze a určení.
2. Ve všech společných prostorách je zakázáno kouřit!
3. Umísťování a odkládání jakýchkoliv předmětů ve společných komunikačních prostorech, jako jsou chodby a schodiště, je z požárních předpisů přísně zakázáno. Není dovoleno znemožňovat přístup k uzávěrům hydrantů, vstupu do technického podlaží apod.
4. Je zakázáno vstupovat na střechu domu. Přístup je povolen pouze pověřeným osobám a odborným firmám za účelem opravy a údržby střechy.
5. Je zakázáno umísťování externích zařízení (antény TV) na plášť budovy. V případě umístění na lodžii nesmí toto zařízení bez souhlasu předsedy společenství přesahovat přes půdorysný pohled domu.
6. Ve sklepech je zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé, uskladňovat potraviny podléhající zkáze. Věci skladované ve sklepech nesmí být zdrojem šíření zápachu, hmyzu apod.
7. Ve společných prostorách musí být okna uzavřena, aby nedocházelo k prochlazování bytů sousedící svými zdmi u větracích oken (nebo u prvních nadpodlažních bytů). Větrání musí být provedeno krátkodobě s opětovným uzavřením.

Čl. IV

Zajišťování pořádku a čistoty v domě

1. Vlastník či nájemce bytové jednotky a osoby s ním bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Případný nepořádek, který svým jednáním způsobí, je povinen uklidit.
2. Společenství vlastníků je povinno zajistit provádění úklidových prací ve všech společných prostorách domu.
3. Vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken nebo lodžii (např. nedopalků z cigaret) je zakázáno.
4. Ve společných prostorách není dovoleno čistit boty, oděvy ani jiné předměty. Odkládání odpadků a jiných předmětů před vchodem do bytové jednotky není dovoleno ani krátkodobě.
5. Odpadky je nutné ukládat do nádob (kontejnery) k tomu určených. V případech nadměrných a nevhodných předmětů je nutné využít sběrného dvora nebo kontejneru přistavovaného městskou částí Praha 4.

Čl. V

Držení domácích zvířat

1. Vlastník bytové jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytové jednotce držena. Je také povinen dbát, aby nedocházelo k narušování

- užívacího práva ostatních vlastníků v domě např. hlukem, nadměrným štěkáním psů, zápachem zvířete, fyzickým ohrožením apod. Majitel zvířete je povinen odstranit jakoukoliv nečistotu způsobenou zvířetem v domě.
2. Ve společných prostorách domu musí být psi vedeni na vodítku a musí být opatřeni náhubky.
 3. Majitel domácího zvířete musí dodržovat a respektovat platné hygienické předpisy a příslušné vyhlášky upravující podmínky chovu domácích zvířat.

Čl. VI

Instalace doplňků a informačních zařízení

1. Na vnější fasádu domu zábradlí lodžii nelze bez souhlasu předsedy společenství vlastníků umístit jakékoliv předměty (sušáky, antény, mříže apod.). U zasklení lodžie je nutný souhlas k jednotnému druhu zasklení.
2. Vlastník či nájemce bytové jednotky je povinen označit jmenovkou bytovou jednotku, poštovní schránku i v případě podnájemníka jeho jmenovkou. U zvonkového panelu musí pořádat o změnu předsedu společenství vlastníků (je zakázáno svévolně přelepovat zvonkový panel).

Čl. VII

Klid v domě

1. Vlastníci, nájemníci i podnájemníci bytových jednotek a osoby, které s nimi jednotku užívají, jsou povinni užívat jednotku a společné prostory tak, aby neobtěžovali ostatní vlastníky a nájemce v domě, a to nejen v době nočního klidu.
2. Právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, který jsou vlastníci povinni dodržovat a to od 22:00 hodin do 6:00 hodin, bylo zabráněno jakémukoliv hluku (hlasitý poslech televize, reprodukováná hudby, hlučné pračky apod.).
3. Dojde-li k porušení zásad Domovního řádu, občanského soužití a sousedských vztahů bude toto řešeno v prvé řadě domluvou předsedy společenství vlastníků. Nedojde-li k nápravě, lze se domáhat ochrany u příslušného odboru státní správy.

Čl. VIII

Udržovací práce

1. Provádění udržovacích prací a oprav v bytech způsobující nadměrný hluk bez předešlého oznámení je možno provádět od pondělí do soboty v době od 8:00 do 10:00 a pak v době od 14:00 do 18:00 hodin.
2. Pokud dojde k znečištění společných prostor, musí je vlastník či nájemník uklidit.

Čl. IX

Bezpečnost

1. V zájmu bezpečnosti je nutné, aby se každý obyvatel přesvědčil při odchodu či příchodu do domu, zda se vstupní dveře zcela uzavřely.
2. Je nutné, aby nikdo z obyvatel domu nedovolil vstup do domu neznámým osobám při svém odchodu či příchodu.
3. Ztrátu či zcizení vstupního čipu jsou obyvatelé povinni neprodleně oznámit předsedovi společenství vlastníků.

Tento Domovní řád byl přijat na shromáždění Společenství vlastníků jednotek Ružínovská 1227/16 dne 25.11. 2015.

Jiří Beneš
předseda výboru

Ivana Dezortová
místopředseda výboru

Peter Laciak
člen výboru