

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK JESENIOVA č.p. 1916

(dále jen „stanovy“)

Společenství vlastníků jednotek Jeseniova č.p. 1916 schvaluje v souladu se zněním zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, níže uvedené stanovy:

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1)** Společenství vlastníků jednotek č.p. 1916 (dále jen „společenství“, „společenství vlastníků“ nebo „SVJ“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je 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)** Toto společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu v Jeseniově ulici č. p. 1916 v části obce Žižkov, který tvoří součást pozemku parc. č. 2119, v katastrálním území Žižkov, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví číslo 16177 pro obec a katastrální území Praha, Žižkov (dále jen „dům“ nebo „bytový dům“) a za účelem správy shora uvedeného pozemku (dále jen „pozemek“). Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „společné části“. Dům a pozemek se nachází v památkově chráněném území.
- (3)** Společenství vlastníků jednotek č.p.1916 vzniklo dne 23.února 2011 a zapsáno do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze oddíl S vložka 12943 bylo dne 22. září 2011.
- (4)** Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- (5)** Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

- (6) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
- (7) 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.

Čl. II

Název a sídlo

- (1) Název zní: **Společenství vlastníků jednotek Jeseniova č.p. 1916**
- (2) Sídlem je: **Jeseniova 1916/89, Praha 3 – Žižkov, 130 00**
- (3) Identifikační číslo: **24153877**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
- (2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Čl. IV

Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

- (1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 - a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, nespadá-li do kompetence jinému subjektu dle zvláštních právních předpisů,
 - d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

- (1)** Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
- a.** zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
 - b.** stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c.** vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - d.** uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
 - 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.

Čl. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

- (1)** Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
- a.** zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b.** zajištění dodávek služeb 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 domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

- (2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. VII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, 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 se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
- (2) Smlouva se správcem obsahuje:
- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b. cenu za služby poskytované správcem,
 - c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
 - h. další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. Změnou rozsahu činnosti není jednorázové přiblížení služeb u správce (vypracování daňového přiznání apod.).
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII

Vznik členství

- (1)** Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě (dále jen „jednotek“).
- (2)** Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (3)** Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. IX.

Seznam členů společenství vlastníků

- (1)** Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a. jméno a příjmení,
 - b. datum narození,
 - c. IČO, obchodní firma v případě právnických osob i sídlo
 - d. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - e. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen „doručovací adresa“), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - f. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - g. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.

Za správnost a aktuálnost výše uvedených údajů odpovídá každý člen společenství vlastníků.

- (2) Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v čl. X odst. 2 stanov.
- (3) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
- (4) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
- (5) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. X

Členská práva a povinnosti

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínky stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - 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 jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,
 - f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
 - g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodáří a jak dům nebo pozemek spravuje,
 - h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.

- (2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
- (3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost
- a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,
 - b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání; s tím souvisí též šetření práv ostatních vlastníků jednotek (prevence šíření hluku, zápachu, škůdců apod.),
 - g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají; to samé platí pro úklid společných částí domu a pozemku a odvoz nadrozměrného či nebezpečného odpadu,
 - h. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
- (4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit jiné jednotky nebo společné části domu.
- (5) 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 vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

- (6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu vyzván společenstvím vlastníků.
- (7) 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 byl k tomu vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
- (8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
- (9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy (pokud jím disponuje též e-mailové adresy a telefonního spojení) a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
- (10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby (pokud jím disponuje též e-mailové adresy a telefonního spojení).
- (11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
- (12) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. XI

Spoluvlastnictví jednotky

- (1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
- (2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve

společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.

- (3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství vlastníků

- (1) Členství ve společenství vlastníků zaniká:

- a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby,
- c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
- e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

- (2) Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII

Společná stanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor.

Čl. XIV

Shromáždění

- (1)** Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2)** Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
- (3)** Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
- (4)** Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.

(6) Do působnosti shromáždění patří:

- a. změna stanov,
- b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
- d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
- f. rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
- g. udělování předchozího souhlasu,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XVI odst. 12 stanov,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- h.** určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - i.** rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (7)** Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů (přítomným vlastníkem se rozumí též zastoupení viz čl.XV odst.5. stanov).
- (8)** Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
- (9)** Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
 - a.** kdo zasedání svolal,
 - b.** jak, kdy se konalo,
 - c.** kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
 - d.** jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
 - e.** plné znění přijatých usnesení,
 - f.** uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,
 - g.** kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen společenství vlastníků může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku X. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze

zasedání shromáždění zaslány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

- (10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti 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.
- (11) 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.

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění (hlasování „per rollam“)

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
- (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) Výbor 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. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
- (6) Hlasování lze provést i el. prostředky, a to prostřednictvím datové schránky, nebo zaručeným el. podpisem dle platné legislativní úpravy.

Čl. XVI

Výbor

- (1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru zastupuje společenství vlastníků navenek. Zavazovat společenství vlastníků mohou společně a nerozdílně vždy alespoň dva členové výboru. Za společenství vlastníků se člen výborů podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci. Všechny dokumenty podepisují vždy alespoň dva členové výboru.
- (3) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a současně nemusí být členem společenství vlastníků. Členy výboru nemohou být manželé, sourozenci či příbuzní v pokolení přímém. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. V případě, že je však zvolen členem výboru nečlen společenství musí být ostatní dva členové výboru vždy členy společenství.
- (5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se nemůže stát předsedou, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynula doba alespoň 10 let. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků a svolá shromáždění, a to do 60-ti dnů od rozhodnutí o úpadku. Nedošlo-li k oznámení a svolání schůze společenství, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud.
- (6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude 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. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný

předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. XIV odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamenaná se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Záписы ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství vlastníků k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. X odst. 2 stanov.

- (8)** Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru.
- (9)** Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (10)** Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a.** zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b.** rozhoduje o pojištění domu,
 - c.** rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d.** odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e.** připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f.** předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - g.** zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - h.** sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - i.** zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j.** zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

(11) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména:

- a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b. zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
- e. v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem,

(12) V působnosti výboru je dále rozhodování:

- a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 60 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 60 000 Kč;
- b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 60 000 Kč; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo na výtahu. Překročení výše uvedeného limitu pak může být pouze v nezbytně nutném rozsahu.

(13) Členství ve výboru končí:

- a. uplynutím funkčního období,
- b. odvoláním z funkce,
- c. odstoupením z funkce,
- d. ztrátou způsobilosti být členem výboru,
- e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.

(14) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.

(15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.

(16) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje

společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ

URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Čl. XVII

Prvními členy výboru byli:

- Mgr. Barbora Sasínková, Jeseniova 1916/89, Praha 3, 130 00
- Jiří Křivánek, Jeseniova 1916/89, Praha 3, 130 00
- Monika Jordáková, Jeseniova 1916/89, Praha 3, 130 00
- Lucie Němcová, Jeseniova 1916/89, Praha 3, 130 00
- František Vaněk, Štichova 643/30, Praha 4, 149 00

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

- (1) Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.
- (2) Pokutu za prodlení s nepeněžitým plněním společenství upravuje dle §13 odst. 2) zákona 67/2017 Sb. tak, že výše pokuty je stanovena na 0,-Kč za každý den prodlení respektive nebude uplatňována.

Čl. XIX

Pravidla pro užívání společných částí – DOMOVNÍ ŘÁD

Domovní řád

I. Úvodní ustanovení

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytových a nebytových jednotek a společných částí domu.

Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky tj. byty a nebytové prostory, společné prostory a zařízení domu, tj. pro vlastníky jednotek, členy jejich domácností, pro nájemce a podnájemce jednotek a pro veškeré návštěvy vč. dodavatelů zboží a služeb (dále jen „uživatel“).

Veškerá porušení následujících ustanovení (jakož i porušení ustanovení Stanov a obecně závazných právních předpisů) budou zaznamenána u správce a u předsedy. Časté porušování výše uvedeného může vést ze strany výboru společenství k tlaku na odprodej bytu a opuštění objektu.

II. Práva a povinnosti vyplývající z užívání bytu

1. Každý uživatel musí dodržovat základní pravidla soužití s ostatními. Každý má v těchto vztazích svá práva a povinnosti. Svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda toho druhého. Je nutné, si uvědomit, že mnohé aktivity za dveřmi „mého“ bytu mohou narušovat život sousedů a nejedná se pouze o zvýšenou hladinu hluku z reprodukované hudby.

2. Každý uživatel je při výkonu svých práv povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, které zajišťuje všem ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností, vyplývajících z užívání bytu, nesmí bez právního důvodu zasahovat do práv oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.
3. Uživatel je povinen řádně užívat jednotku, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je povinen po předchozím oznámení SVJ popř. jím pověřené osoby, umožnit přístup do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, případně výměny měřidel tepla, teplé a studené vody a provedení příslušných revizí nebo za účelem zastavení šíření škůdců apod.
4. V zájmu předcházení případného násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. se v případě déle trvající nepřítomnosti uživatele bytu doporučuje oznámit SVJ místo svého pobytu nebo adresu a telefon osoby uživatelem zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Uživatel je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích. Takto vzniklou škodu je škůdce povinen bezodkladně oznámit SVJ.
6. Každý uživatel je povinen oznámit alespoň správci, nebo SVJ a současně vyvěšením na nástěnce v domě informaci o aktivitách, které by mohly narušit klid v domě (stěhování, rekonstrukce apod.) a to nejméně 7 dnů předem. V tomto oznámení vlastník uvede termín, v jakém bude tato aktivita probíhat, včetně data jejího ukončení, dále pak telefonní kontakt na sebe a (existuje-li) osobu vlastníkem pověřenou k výkonu těchto aktivit (stavbyvedoucí, stěhovací firma apod.). Tyto aktivity nesmí probíhat bez důvodů zřetele hodných v hodinách viz VIII. bod 4. domovního řádu.
7. Dojde-li v souvislosti s aktivitami uvedenými v předchozím odstavci k přerušení dodávky vody, tepla, plynu apod. je uživatel povinen tuto informaci uvést v oznámení viz výše. Zároveň je uživatel povinen zajistit obnovení dodávek v co nejkratším možném čase při dodržení technických norem a zvláštních právních předpisů. Dále pak uživatel zajistí sám mimo jiné součinnost s pracovníky kotelny, případné odzdušnění topení v celé stoupačce apod.
8. Každý uživatel je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt nebo nebytový prostor na svůj náklad ve stavu způsobitelném řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
9. Každý vlastník je povinen v jednotkách, které nejsou z jakéhokoliv důvodu obývány podobu delší než 1 měsíc, zajistit pravidelné větrání a kontrolu těchto prostor alespoň 1 x měsíčně z hlediska bezpečnostního a technického (neprotéká voda, nesvítí světlo, netopí topení, nejsou zde škůdci, plíseň apod.).
10. Po dobu průběhu záruk na opravené části střechy je jakýkoliv vstup na střechu bez předchozího písemného souhlasu (s odůvodněním a přesnou specifikací účelu vstupu na střechu) uděleného firmou Stanislav Rajdl - RAST, zakázán (kontakt je k dispozici u SVJ). Tento písemný souhlas bude uložen u SVJ.

11. Každý vlastník odpovídá za to, že členové jeho domácnosti, jeho nájemci a podnájemci a veškeré návštěvy vč. dodavatelů zboží a služeb, budou užívat byt v souladu s platnými právními předpisy a Stanovami SVJ.
12. Každý vlastník je povinen:
 - a) Oznámit SVJ počet osob, které budou byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Všechny změny v počtu osob, které užívají byt je povinen vlastník oznámit SVJ pokud možno před touto změnou.
 - b) Oznámit SVJ svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací (nejlépe ještě e-mailovou adresu a číslo mobilního telefonu). Každý vlastník dbá na to, aby tyto kontaktní údaje byly vždy aktualizované.
13. Každý uživatel je povinen počínat si šetrně a dbát na to, aby nedocházelo ke škodám na majetku společenství vlastníků jednotek a ke zbytečným nákladům spojeným s nadužívání teplé a studené vody, tepla, elektrické energie.
14. Kdokoliv poškodí, zničí, demontuje, přemontuje či jakkoliv jinak upraví či zasáhne do nainstalovaných měřáků tepla či vodoměrů nebo jakkoliv zmanipuluje výsledky měření, zaplatí nápravu a bude mu k základní platbě připočteno penále ve výši dle platných právních předpisů. Případná výměna otopných těles apod. je možná pouze se souhlasem SVJ, který určí další postup.
15. Každý uživatel je povinen užívat jednotku v souladu s účelem, ke kterému byl kolaudován.
16. Každý je povinen:
 - a) nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
 - b) používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů,
 - c) pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění,
 - d) průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čerení hladiny),
 - e) průběžně kontrolovat zavření oken,
 - f) průběžně kontrolovat technický stav společných prostor a při zjištění závady o tom neprodleně informovat správce, nebo SVJ, aby mohla být zřízena náprava.

III. Držení domácích zvířat

1. Každý uživatel je povinen informovat SVJ o počtu a druzích zvířat, které jsou jím chovány v bytech a nebytových prostorách. Uživatel nese plnou odpovědnost za jím chovaná zvířata. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je uživatel povinen uvést do původního stavu popř. zaplatit.
2. Pro majitele zvířat platí přísný zákaz znečišťování společných prostor výkaly jím chovaných zvířat. V případě znečištění společných prostor, fasády domu, dvorku nebo

chodníku před domem výkaly, je majitel zvířete povinen tyto výkaly na své náklady bezodkladně odstranit a smýt horkou vodou s dezinfekčním přípravkem.

3. Ve všech společných prostorách domu (včetně dvorku) platí přísný zákaz volného pohybu zvířat.

IV. Užívání společných částí domu

1. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních uživatelů v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu nebo bytu (botníky, skříně, obaly, kola, květiny apod.) není ve společných prostorách z protipožárních důvodů dovoleno. Chodby před jednotlivými jednotkami ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
 - a) umožnit volný přístup k uzávěrům hydrantů, měřičům, komín. dvířkům, apod.,
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé, či jinak nebezpečné a v prostorách nebylo užíváno otevřeného ohně.
3. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny a přístupny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
4. Dveře oddělující sklepy od ostatních společných prostor budou trvale zamčeny. Ohledně těchto prostor platí zvláštní právní předpisy, zákaz skladování hořlavin, plynových a tlakových lahví, pohonných hmot a toxických látek. Pokud jsou ve sklepech ukládány potraviny, učiní vlastník (uživatel) opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců, jakož i zdrojem zápachu a nákazy ohrožující zdraví.
5. Sklepní prostory, balkony a zasklené prostory vedle výtahu neslouží ke skladování nepotřebných věcí.
6. Instalaci antén případně jiných zařízení na vnější konstrukci domu (balkony, okna, fasádu) a na střechu je nutno předem projednat s SVJ.
7. Uživatel nesmí bez písemného souhlasu SVJ umísťovat na vnější konstrukci balkonu, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitostí nebo bezpečnost okolí anebo ruší jeho vzhled.
8. Květiny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
9. Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu SVJ.

V. Vnější vzhled

1. Každý uživatel jednotky je povinen při své činnosti dbát omezení, které vychází z toho, že bytový dům Jeseniova č. p. 1916 je v památkově chráněném území. Tato omezení je nutno respektovat zejména v souvislosti s výměnou oken, péčí o balkony a parapety a umísťováním veškerých instalací a zařízení (antény, satelity, telefonní dráty apod.).

2. Žádné nápisy, plakáty, billboardy, inzeráty, nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány na/ve společných prostorách (na domě, dvorku, fasádě, chodbách apod.) bez předchozího písemného souhlasu SVJ. Soukromé inzeráty obyvatel domu, týkající se bydlení, mohou být umísťovány na nástěnku umístěnou v přízemí, přičemž musejí obsahovat konečné datum účinnosti.
3. Žádné konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (telefonní dráty, trubky, atd.) nebo jiné služby, měnící a doplňující vzhled fasády nebo společných prostor, nesmí být prováděno bez předchozího písemného souhlasu SVJ a po předložení příslušných zákonných povolení.
4. Venkovní vzhled domu nesmí být v žádném případě měněn včetně natírání, štuků, cihel, zábradlí, betonu nebo dalších vnějších částí budovy a ostatních zařízení, umístěných na společných prostranstvích, aniž by k tomu byl předchozí písemný souhlas SVJ.

VI. Zajištění čistoty a pořádku v domě

1. Uživatelé bytu jsou povinni udržovat v domě a jeho okolí pořádek a čistotu.
2. Uživatel je povinen na své náklady zajistit okamžitý popř. každodenní úklid znečištěných prostor včetně výtahu, jestliže došlo jejich znečištění jeho vinou popř. v souvislosti se stavebními úpravami (včetně malování), které probíhají v jeho jednotce.
3. Každý je povinen oznámit SVJ výskyt hmyzu nebo hlodavců, aby mohla být učiněna potřebná opatření.
4. Ve všech společných prostorách (včetně výtahu) platí přísný zákaz kouření a užívání jiných návykových látek. Cigaretový kouř je zakázáno vyfukovat do světlíků.
5. Popelnice na odpadky jsou umístěny na dvoře domu. Uživatelé jsou povinni snažit se třídit odpad (popelnice na tříděný odpad se nacházejí na dohled od domu), aby společenství mělo co nejmenší náklady na odvoz směsného domovního odpadu a bylo šetřeno životní prostředí. Odpad, který není možné označit jako směsný, je povinen každý odvézt na vlastní náklady do sběrného dvora.
6. Je přísně zakázáno vyhazovat odpad nebo jiný materiál do světlíků.
7. Z oken, balkonů a světlíků nesmějí být vyklepávány prachovky, mopy, koberce, ubrusy apod. Stejně tak není dovoleno čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorech. Vyklepávat koberce, rohožky a ostatní věci je možné pouze na dvoře domu.
8. Žádné věci, zvláště hořící předměty jako jsou cigarety, či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, dveří, světlíků, balkonů nebo ostatních částí objektu včetně společných prostor.
9. Je zakázáno větrání jednotek do společných prostor domu (chodby a schodiště).

VII. Odemykání a uzavírání domu - bezpečnost

1. Uživatelé jsou povinni si na své náklady zajistit klíče od domovních dveří popř. společných prostor. Nikdo není oprávněn tyto klíče postoupit osobě, která v domě nemá užívací právo, popř. není osobou zmocněnou k přechodnému zabezpečení chodu jednotky uživatelem. Klíče od domu a společných prostor drží rovněž správcovská společnost SVJ.

- Klíče od vyhrazených společných prostor (strojovna výtahu, dveře na střechu, uzávěr plynu, uzávěr vody, kotelna) jsou uloženy na určeném místě a manipulace s nimi se řídí odsouhlaseným způsobem.

VIII. Klid v domě

1. Každý uživatel bytu a osoby s ním užívající byt jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele bytů hlukem, zápachem, škůdci apod.
2. V době od 22:00 do 6:00 hodin, jsou všichni uživatelé bytů povinni dodržovat v domě noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje používat tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.
3. V neděli a ve státem uznané svátky jsou uživatelé povinni si přiměřeně počínat jako v době nočního klidu viz předchozí odstavec.
4. Pokud SVJ nerozhodne jinak nebo neudělí výjimku, mohou se práce v bytech spojené s větší hlučností nebo jinak omezující ostatní vlastníky vykonávat pouze v době od 8.00 hod. do 20.00 hod., od pondělí do soboty včetně.

IX. Havárie

1. V případě jakékoliv poruchy, havárie či obdobné záležitosti, kontaktujte neprodleně člena výboru SVJ nebo správce. Ten, kdo porušení zjistil, je povinen zajistit situaci do okamžiku příjezdu osoby způsobilé k zásahu v dané situaci a počínat si tak, aby škodlivý následek dále nepostupoval.
2. Dojde-li k poruše popř. havárii, při které není ohrožen život a zdraví obyvatel popř. majetek SVJ tzn. netopí topení, neteče voda, nefunguje dodávka plynu nebo elektřiny, nejedí výtah apod., informujte o tomto stavu člena výboru SVJ, nebo správce. Tito v nejkratší možné lhůtě s minimálními náklady zajistí nápravu na náklady SVJ (za předpokladu že se bude jednat o poruchu na společných částech domu). Kdo v daném případě sám zavolá výjezd servisního technika bez toho, aby k tomu člen výboru SVJ dal souhlas, zaplatí celý výjezd na své vlastní náklady.
3. V případě ohrožení života a zdraví obyvatel popř. majetku SVJ, volejte okamžitě tísňové linky:
 - a) 112 univerzální tísňovou linku
 - b) 150 hasičský záchranný sbor - Rovněž je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele voláním „HORÍ a zahájit hašení všemi dostupnými prostředky.
 - c) 158 policii ČR
 - d) 156 městskou policii

- e) 155 zdravotní záchrannou službu první pomoci
- f) linku vyproštění osoby z výtahu uvedenou ve výtahu

X. Sankce

1. Za jakékoliv porušení tohoto domovního řádu je SVJ i prostřednictvím správce oprávněno požadovat zaplacení pokuty za každý jednotlivý případ porušení domovního řádu ve výši 1.000 Kč, a to v případě, že vlastník ani po výzvě porušení ve lhůtě 3 dní neodstraní. Uhrazením této sankce nezaniká nárok na náhradu škody způsobené porušením domovního řádu třetím osobám či SVJ. Sankci je možné započíst na plnění vlastníků vůči SVJ, včetně vyúčtování služeb a příspěvků.

ČÁST SEDMÁ

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

Čl. XX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,
- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov,
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, včetně nedoplatek 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 nedoplatek 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 výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.

- (5) Základním 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. XXI

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 výboru,
 - b. náklady na vedení účetnictví,
 - c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,
 - 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.
- (4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XXII

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

- (1) Otázky související s poskytováním plnění spojených 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, odvod odpadních vod 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 účtovacího období.
- (4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího 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. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - c. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - d. osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, jsou rozúčtovány podle příslušného rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek,
 - e. provoz výtahu je rozúčtován dle příslušného rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek od třetího nadzemního podlaží (2.patra),
 - f. záloha za pojištění domu je rozúčtována dle příslušného rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek.
- (6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období.

- (7) Společenství vlastníků bude vymáhat jednotlivé pohledávky za vlastníky tak, že v případě, pokud dluh přesáhne částku 10.000,-Kč bude vlastník upomenut a bude mu stanovena lhůta 7 dní k úhradě dlužné částky a bude po dlužném vlastníku vymáhána i částka 100,- Kč za písemnou výzvu. Započtení na jakékoliv plnění a platby vlastníka je možné pro společenství bez omezení. V případě, že vlastník dluh neuhradí do 180 dní, bude přistoupeno k soudnímu vymáhání pohledávky stejně tak, pokud dluh přesáhne částku 40.000,- Kč. Vymáhání bude společenství realizovat prostřednictvím správce nebo jiné sjednané odborné osoby.

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- (1) Nestanoví-li platná právní úprava, tyto stanovy nebo rozhodnutí shromáždění vlastníků jinak, zasílá společenství vlastníků písemnosti určené členům společenství jako obyčejnou poštovní zásilku prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu uvedenou v seznamu členů společenství. Doručování je možné též vhozením do příslušné poštovní schránky v domě či osobním předáním. Má se zato, že v případě pochybností je písemnost doručena třetím dnem po odeslání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb či třetím dnem po vhození do poštovní schránky v domě, v případě osobního předání/převzetí členem shromáždění nebo jím pověřené osoby, okamžikem jejího předání/převzetí.
- (2) Ve věcech, které tyto stanovy výslovně neupravují se postupuje v souladu s platnou právní úpravou, zejména pak v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění. Ujednání shromáždění vlastníků předcházející schválení těchto stanov od založení SVJ do dnešního dne zůstávají v platnosti, pokud nejsou v rozporu s ustanovením těchto stanov nebo s platnou právní úpravou.
- (3) Je-li jakékoliv ujednání těchto stanov neplatné, neúčinné, odporovatelné nebo nevynutitelné nebo se takovým stane, nebude to mít vliv na platnost a vynutitelnost dalších ujednání, lze-li toto ujednání oddělit od těchto stanov jako celku. Společenství vlastníků se zavazuje vyvinout veškeré úsilí nahradit takové neplatné, odporovatelné nebo nevynutitelné ujednání ujednáním novým, které bude svým obsahem a účinkem co nejbližší obsahu a účelu neplatného, neúčinného, odporovatelného anebo nevynutitelného ujednání a to neprodleně na nejbližším shromáždění vlastníků, které se bude konat po zjištění výše uvedených skutečností a to formou rozhodnutí shromáždění vlastníků uvedeném v příslušném zápisu z jednání tohoto shromáždění.
- (4) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 5. října 2023 a plně nahrazují stanovy Společenství vlastníků jednotek Jeseniova č.p. 1916 uložené ve sbírce listin jako notářský zápis pod značkou S 12943/SL9/MSPH založené dne 8.12 2016.

**Zápis z 10. shromáždění vlastníků Společenství vlastníků jednotek
Jeseniova č. p. 1916 ze dne 5. 10. 2023**

Shromáždění: ŘÁDNÉ – svolané svolavatelem (výbor SVJ)
Právní subjekt: Společenství vlastníků jednotek Jeseniova č.p. 1916 (dále jen „SVJ“)
Datum konání: čtvrtek 5. 10. 2023 v 18:00 hodin v ZŠ Žerotínova (nám. Barikád),
Žerotínova 36/1100, Praha 3

Prezence (viz příloha č. 1):

Všichni vlastníci jednotek v domě byli obesláni e-mailem nebo do domovní schránky na adrese Jeseniova 1916/89, 130 00 Praha 3, aby se dostavili nebo se nechali zastupovat na základě plné moci na shromáždění vlastníků SVJ (dále jen „shromáždění“) konaném ve výše uvedeném termínu.

Pozvánka na shromáždění SVJ s programem byla rovněž vyvěšena mimo jiné na nástěnce SVJ umístěné za vchodovými dveřmi domu.

Vlastníci obdrželi pozvánku s programem, formulář k případnému udělení plné moci, návrh stanov verze výbor a návrh stanov verze předseda.

Shromáždění vlastníků je usnášení schopné. V bodech 1. - 3. se zúčastnilo 60,7 %, tj. 23 jednotek (více než 1/2 všech vlastníků) vlastníků, od bodu 4. se zúčastnilo 64,1 %, tj. 24 jednotek.

Prezenci účastníků shromáždění zajistili: Ing. Jitka Kratochvílová a Ing. Jakub Lének

Jednání shromáždění:

1. Úvod (volba předsedy a zapisovatele zasedání, ověřovatele zápisu a skrutátora hlasování)
 - a) Zasedání shromáždění zahájila paní Petra Dvořáková.
 - b) Prezence – shromáždění je usnášení schopné 60,7 % v bodech 1., 2., a 3., 64,1 % v bodech 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10. a 11.
 - c) Volba člena společenství zmocněného k řízení shromáždění, volba ověřovatele a zapisovatele zápisu, skrutátora hlasování
 - volba člena společenství zmocněného k řízení shromáždění – zvolena Ing. Petra Dvořáková
 - volba ověřovatele zápisu – zvolen pan Hrdlička, zástupce BJ 19 pověřený na základě plné moci
 - volba zapisovatele zápisu – zvolena Ing. Petra Dvořáková

- volba skrutátora hlasování – zvolena Ing. Jitka Kratochvílová
- za svolavatele zápis podepíší pan Ing. Jakub Lének a Ing. Jitka Kratochvílová

Shromáždění schvaluje výše uvedené – schváleno 100 %.

2. Zpráva výboru SVJ o jeho činnosti

Výbor informoval shromáždění o provedených opravách, revizích a další jeho činnosti.

3. Akceptace kontinuální činnosti výboru SVJ v období od 22. 9. 2023 – 5. 10. 2023

Shromáždění akceptuje kontinuální činnost výboru SVJ v období od 22. 9. 2023 – 5. 10. 2023 – schváleno 100 %.

4. Schválení nových stanov

Shromáždění schvaluje nové stanovy ve verzi výbor – schváleno 100 %. Účinnost stanov je od data schválení.

5. Výběr správcovské firmy

Shromáždění schvaluje podání výpovědi stávající správcovské firmě (případně uzavření dohody ke dni 31. 12. 2023, pokud bude druhá smluvní strana ochotna uzavřít) a uzavření smlouvy o správě s firmou E-Technologies a.s. – schváleno 100 %.

6. Volba nových členů výboru

Ve výboru zůstávají stávající členové – Jitka Kratochvílová a Jakub Lének, nově zvolena Petra Dvořáková – schváleno 100 %.

7. Výtah – řešení stavu vzešlého z inspekční prohlídky

Shromáždění schvaluje zachování stávajícího stavu výtahu s vysokými úrovněmi provozního rizika za předpokladu případné rekonstrukce do další inspekční prohlídky v roce 2027. Zařazení rekonstrukce do plánu dlouhodobých investic dle finančních možností SVJ. Shromáždění je si vědomo toho, že může dojít k úplné odstávce výtahu. Schváleno 100 %.

8. Nebytové prostory v 1 PP – na základě žádosti vlastníka o svolání mimořádné schůze

Na základě dopisu ze dne 4. 8. 2023 (doručeno 8. 8. 2023 do datové schránky) se žádostí o mimořádnou schůzi společenství vlastníků výbor zařadil tento bod na řádnou schůzi. Pro svolání mimořádné schůze nemá jediný vlastník (byť vlastní více než ¼) dle stanov mandát. K uvedenému bodu se tudíž vyjádří vlastník, resp. jeho zástupce.

SVJ byl na e-mail zaslán Znalecký posudek o posouzení stavebně technického stavu s akcentem na vysokou vlhkost konstrukcí v nb.j. č. 101 a 102 v suterénu bytového domu č. p. 1916, na ulici Jeseniova č. or. 89, k. ú. Žižkov, v Hl. městě Praze. Znalecký posudek byl vyhotoven dne 15. 9. 2023, k dispozici předán výboru SVJ v den konání schůze (mail v 15:39). Z tohoto důvodu neměl výbor čas ani možnost se detailněji seznámit s daným problémem.

Vlastník NBJ netrvá na řešení vyplývající ze znaleckého posudku, zároveň však nenavrhl žádné konkrétní řešení, avšak žádá o alespoň provizorní řešení schválené shromážděním např. formou per rollam. Výbor se zavázal postoupit tento posudek všem vlastníkům.

Stav NBJ je neměnný od privatizace bytového domu, jednotky nevykazují žádnou údržbu, naopak mohlo dojít ke zhoršení stavu po výměně oken z důvodu, že prostory nebyly větrané a temperované. Na což byl vlastník upozorněn již v roce 2016, že prostory je nutné minimálně větrat a temperovat.

V rámci řešení popsaného stavu si může SVJ nechat udělat vlastní znalecký posudek.

9. Společný prostor 7NP

Shromáždění schvaluje možnost připojení části společných prostor nacházejících se v 7. NP bývalé prádelny/sušárny v rozsahu dle předloženého výkresu půdorysu k BJ 31. Částka za zmenšení společných částí domu vlastníkům 1 000 000 Kč – schváleno 59,3 %, zdrželo se 40,7 %. Městská část Praha 3 se v hlasování této otázky na zasedání shromáždění musela zdržet, protože zástupce nemá k tomuto hlasování oprávnění. Tato otázka musí být projednána a schválena na radě Městské části Praha 3.

10. Technologické zařízení kotelny

Na posledním zasedání shromáždění dne 23. 6. 2022 byl vlastníky schválen postup k převzetí technologického zařízení kotelny. Tento postup nebylo možné realizovat z důvodu, že jediný předaný kontakt pro stanovení částky náhrady nebyl ochotný spolupracovat. Z důvodu pozdní hodiny, kdy již nelze dále užívat pronajatý prostor, bylo shromáždění pouze seznámeno s touto informací a dále nebyl bod řešen.

11. Rekonstrukce balkónů a teras

Z důvodů, že výboru se nedaří zajistit zhotovitele pro rekonstrukci balkónů a teras Vás výbor opětovně žádá o případné kontakty na dodavatele těchto prací.

Jeden kontakt předán – výbor tento kontakt osloví a zašle odborné stanovisko k technickému stavu balkónů a teras vypracovaný panem Ing. Michalem Deákem. Pokud bude nabídka vč. veškerých úředních náležitostí s ohledem na umístění bytového domu v památkové zóně, předloží výbor ke schválení vlastníkům.

Další kontakty byly přislíbené.

12. Diskuse

V průběhu zasedání shromáždění.

13. Závěr

Zástupci vlastníka BJ 29 byla předána foto dokumentace ohledně realizace elektroinstalace ve společných prostorách a bylo přislíbeno postoupení odpovědné osobě k řešení.

Poděkování a rozloučení se s účastníky shromáždění.

Seznam příloh:

- 1) Prezence vč. 11 plných mocí a 1 pověření, protokol hlasování a propočtu % účasti dle poměru podílu na společných prostorách v domě (příloha č. 1).
- 2) Program shromáždění vlastníků SVJ Jeseniova č.p. 1916 (příloha č. 2).
- 3) Schválené Stanovy (příloha č. 3).

V Praze dne 8. listopadu 2023

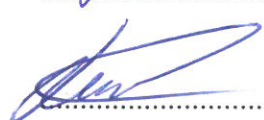
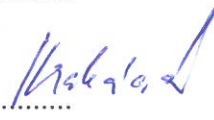
Shromáždění řídila: Ing. Petra Dvořáková

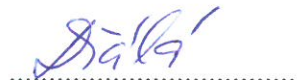
Za svolavatele: Ing. Jakub Lének a Ing. Jitka Kratochvílová

Zapsala: Ing. Petra Dvořáková

Zápis ověřil: Dominik Hrdlička


.....

 
.....


.....


.....