

STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU č. p. 2476-2481,
Mezi školami 2480, 15800 Praha 5

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou podle § 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále také jen zákon), případně dalších právních předpisů, včetně prováděcích, neurčí-li prohlášení nebo tyto stanovy jinak (v době přijetí těchto stanov se zejména jedná o Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí, souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím a podle těchto stanov.
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 2476-2481 a pozemků č. parc. 2780/190, 2780/12, 2780/13, 2780/14, 2780/15, 2780/16, vše v k.ú. Praha Stodůlky (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“. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy tohoto domu a pozemku.
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").
4. Vlastnictví k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů.
5. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
6. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
7. Za dluhy společenství ručí každý člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek domu Mezi školami 2476-2481
2. Sídlo společenství:
Mezi školami 2480, 158 00 Praha 5

Čl. III

Členství ve společenství

1. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce patřící do společenství. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky a/nebo manželé jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník – člen společenství s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.
4. Členové Společenství pozbývají svého členství ve společenství převodem či přechodem svého vlastnického práva k jednotce na jinou osobu.
5. Evidence členů, nezbytná pro správu domu, se řídí právními předpisy o ochraně osobních údajů.
6. Člen Společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemného Oprávnění k zastupování (plné moci). Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči Společenství společného zástupce.

Čl. IV

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčí 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 v zákoně a těchto stanovách upravených,
 - 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 jejich 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 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. seznámit se s hospodařením společenství, se správou domu a pozemku. V prostorách určených společenstvím může vlastník jednotky 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 statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak,
 - 2.8. navrhnout příslušnému soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak toto právo zaniká,
 - 2.9. schválit domovní řád.
3. Člen společenství má povinnost zejména:
- 3.1. dodržovat a plnit právní předpisy, tyto stanovy i interní předpisy přijaté shromážděním a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2. hradit ve správné výši a ve stanovených termínech předepsané zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh, v případě existence nedoplatků je povinen uhradit také úroky z prodlení vyplývající z platných právních předpisů, včetně veškerých nákladů spojených s vymáháním nedoplatků,
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu, poštovné, aj.),
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, 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, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy, kontrolní měření, znalecké a technické posudky apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
 - 3.9. oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství a doložit příslušným dokladem, 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 účtovacího 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,
- 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. V

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - 2.1. změna stanov,
 - 2.2. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 2.3. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a o správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - 2.4. schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 2.5. rozhodování:
 - 2.5.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 2.5.2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku uvedenou v čl. VI odst. 5 těchto stanov,
 - 2.6. udělování předchozího souhlasu:
 - 2.6.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 2.6.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku uvedenou v čl. VI odst. 5 těchto stanov,
 - 2.6.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 2.6.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 2.7. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,
 - 2.8. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává ho statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která zveřejní na obvyklém místě v domě, a to

nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění a současně prostřednictvím emailu, pokud byl tento kontakt členem SVJ předán výboru. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání 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. Další podklady a písemnosti mohou být členům společenství doručeny vhozením do poštovní schránky či emailem, případně odkazem na webové stránky společenství. Uveřejněním pozvánky vyvěšením na obvyklém místě v domě se pozvánka považuje za doručenu.

5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán 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. Tří čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 6.2.1. změně stanov,
 - 6.2.2. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky.
 - 6.2.3. přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části v částce nad 500.000 Kč.
 - 6.2.4. přijetí rozhodnutí o uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, s úvěrem vyšším než 500.000,- Kč.
 - 6.3. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství je zapotřebí k volbě členů statutárního orgánu společenství,
 - 6.4. Souhlas $\frac{3}{4}$ hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí rozhodnutí o uzavření smlouvy o úvěru společenstvím, která by znamenala, že celková výše veškerého úvěrového zatížení společenství (včetně dříve uzavřených smluv o úvěru či finančních zápůjčkách) bude vyšší než skutečný stav celkové dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí, uhrazené jako příspěvek na správu domu ke dni rozhodování shromáždění.
7. Shromáždění může rozhodnout o zvolení výběrové komise společenství, o lichém počtu jejích členů a rozsahu její činnosti za účelem provedení a vyhodnocení nabídkového řízení na dodavatele služby či zhotovitele rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy, jejíž finanční rozpočet je vyšší než částka dle odst. 6.2.3. Výběrová komise svá doporučení předloží shromáždění k projednání a ke schválení.

Shromáždění může rozhodnout o zmocnění výběrové komise k výběru nejvhodnějšího dodavatele služby či zhotoviteli rekonstrukce, modernizace či rozsáhlé opravy.
8. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel, dva ověřovatelé zápisu. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
9. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto ve všech záležitostech spadajících do agendy řádného Shromáždění a dalších na návrh statutárního orgánu společenství. K přijetí rozhodnutí mimo zasedání je třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

Čl. VI

Statutární orgán – Výbor

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“).
2. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru volbou nového člena.
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy nebo právní předpis nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor 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 výboru je také rozhodování o:
 - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000 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 v kalendářním roce souhrnnou částku 500.000 Kč. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/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 výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.
6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. Členem výboru však může být jen osoba, která je členem nebo společným členem společenství, případně právnická osoba, nečlen společenství.
7. Výbor je 3členný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou.
8. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.
9. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.
10. Z jednání výboru se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předseda a podepisuje jej vždy předseda spolu se zvoleným zapisovatelem. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
11. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.

12. Výbor 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. VII

Užívání společných částí domu

Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. 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.

Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví tato pravidla:

1. Člen společenství je povinen dodržovat domovní řád. Domovní řád je nedílnou součástí stanov.
2. 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. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní.
4. 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.
5. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně. Člen společenství není oprávněn umísťovat do společných prostor předměty zasahující do evakuačních cest a předměty a látky zvyšující požární zatížení (jako jsou hořlaviny, paliva, odpady, akumulátory apod.). Člen společenství je povinen řídit se závěry a doporučeními provedených požárních revizí a auditů.
6. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umísťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny.
7. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá (např. Domovní řád), vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování 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.
8. 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 statutární orgán 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. VIII

Správa domu

1. Správa domu a pozemku (dále jen správa) 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. Společné jsou ty části domu, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně.
2. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství.
3. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
4. Z hlediska provozního a technického společenství zajišťuje:
 - a. provoz, údržbu, opravy (včetně havarijních), 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,
 - b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů a údržba rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c. údržbu pozemku a případně i přístupových cest,
 - d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části domu.
5. Z hlediska správních činností společenství zajišťuje:
 - a. veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků 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 evidence členů společenství,
 - d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov a z usnesení shromáždění,
 - e. výkon činností vztahujících se k uplatňování a ochraně práv členů společenství.
6. Společenství je 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 členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - c. pojištění domu,
 - d. nájmu společných částí domu,
 - e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat (vyhrazená technická zařízení).
7. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. IX

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění může společenství 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 s operativním správcem (dále také "správce"), kterým může být fyzická nebo právnická osoba.
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. 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 příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého člena společenství a o stavu společných částí domu a o jiných významných skutečnostech,
 - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - g. další náležitosti stanovené shromážděním.
4. Změny osoby správce schvaluje shromáždění.
5. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

Čl. X

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby.

Příspěvkem na správu domu a pozemku se rozumí zejména příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí, dále příspěvky na pojištění, havarijní zásahy, nájemné za pozemky, odměny volených orgánů, odměny osobě, která zajišťuje některé činnosti správy domu a pozemku (zejména správce) a příspěvky na ostatní náklady, zejména náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, náklady na poštovné, náklady na poskytování právních služeb týkajících se správy domu a pozemku a jiné náklady na správní, administrativní a operativně technické činnosti.

Službami jsou zejména:

- dodávka tepla,
- centralizované poskytování teplé vody,
- dodávka vody,
- odvádění odpadních vod,
- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor domě,
- úklid společných prostor v domě,
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- odvoz komunálního odpadu.

5. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši dle rozhodnutí shromáždění, a pokud není rozhodnuto jinak, vždy měsíčně v termínu do 15. dne v měsíci, na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství. Příspěvky vlastníků do dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a modernizaci společných částí se vypořádávají jen, pokud o tom shromáždění rozhodne, jinak se převádí do dalšího roku. V případech, kdy je u vlastníků bytů evidován nedoplatek na měsíčních zálohách či nedoplatek na jejich ročním vyúčtování, je statutární orgán oprávněn zahájit soudní vymáhání vyrovnání nedoplateků, včetně úroků z prodlení dle platných právních předpisů.
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména správce) je určena podle počtu jednotek.
8. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí statutární orgán společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu s právními předpisy a se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do osmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
9. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.
10. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvek do dlouhodobé zálohy na opravu, údržbu a modernizaci společných částí ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Čl. XI

Ustanovení závěrečná

1. Nestanoví-li zákon jinak a nebyla-li písemnost členovi společenství předána osobně oproti podpisu nebo doručena do jeho datové schránky a člen má v katastru nemovitostí evidovanou adresu v místě domu, pro který společenství vzniklo, zasílá mu společenství písemnosti poštou na tuto adresu. Má-li člen společenství v tomto domě také označenou poštovní schránku, mohou mu být písemnosti namísto zasílání poštou vhazovány do této poštovní schránky za přítomnosti další osoby, o čemž bude sepsán zápis i touto osobou podepsaný. Pokud člen sdělí společenství jinou adresu než adresu domu, pro který společenství vzniklo, nebo požádá písemně o zasílání pošty na jinou takovou adresu, zasílá mu společenství písemnosti poštou na tuto adresu.
2. O formě doručování poštovní zásilky rozhoduje příslušný orgán společenství. Pokud by mělo být doručováno do zahraničí, mohou být náklady poštovního členům individuálně účtovány.
3. Tyto stanovy mění a plně nahrazují dosavadní stanovy společenství.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním Společenství vlastníků jednotek domu Mezi školami 2476-2481 konaném dne 12. 11. 2024 a téhož dne nabyly platnosti.

DOMOVNÍ ŘÁD
SVJ Mezi Školami 2476-2481

Čl. I.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor a společných částí domu, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a stanovami SVJ.

Čl. II.

ZÁKLADNÍ POJMY

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než bydlení (např. k podnikatelské činnosti. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box apod.).
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkony, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, výměník tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény.
5. Uživatelem bytu se rozumí vlastník bytové jednotky.
6. Členem společenství vlastníků jednotek je každý vlastník jednotky v domě.
7. Vlastník jednotky je povinen zajistit důsledné dodržování domovního řádu případnými nájemci.

Čl. III.

PRÁVA A POVINNOSTI UŽIVATELŮ BYTŮ

1. Uživatel bytu je povinen dodržovat ustanovení požárního řádu a doplňujících směrnic. Zneužití protipožárního zařízení objektu (hasicí přístroje, hydranty, požární větráky ap.) je trestné a bude postihováno v souladu s příslušnými právními předpisy.
2. Zástupce správce je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidla tepla, teplé a studené vody. Ve výjimečných případech (havárie, ohrožení života a zdraví osob, bezprostředně hrozící škoda na majetku) bude zajištěno zpřístupnění bytu policií i bez souhlasu nájemce. O tomto zásahu vyrozumí SVJ neprodleně nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.
3. Uživatel bytu je povinen řádně užívat byt, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
4. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod., doporučuje oznámit SVJ telefonický, emailový apod. kontakt na osoby, zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.
5. Uživatelé bytů (nebytových prostor) jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům výkon jejich práv. Výkon práv a povinností nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

Čl. IV.

DRŽENÍ DOMÁCÍCH ZVÍŘAT

1. Uživatel bytu nese plnou zodpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě držena (psi, kočky, morčata apod.). Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě.

Čl. V.

UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ (PROSTORŮ A ZAŘÍZENÍ) DOMŮ

1. Společné části domů 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, není ve společných prostorách domu dovoleno a případné odstranění bude na náklady dotyčného.
2. Uživatelé bytů jsou povinni zejména:
umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům
zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně; zabezpečit, aby věci uložené ve sklepech nebyly zdrojem šíření hmyzu a hlodavců.
3. Ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je uživatel bytu povinen při odchodu zhasnout.
4. Poškozování informačních zařízení v domě (vývěsky, oznámení, informační nápisy ap.) bude posuzováno jako závažné poškozování majetku.
5. V topném období musí být okna sklepů a okna ostatních společných prostor, s výjimkou krátkodobého vyvětrání, dobře uzavřena.
6. Čištění obuvi, šatů a jiných předmětů není ve společných prostorách bytového domu přípustné.
7. Ve společných prostorách domu je zakázáno nabíjení a skladování akumulátorů a akumulátorových zařízení
8. Uživatelé bytů oznamují zjištěné havárie, poruchy či potřeby servisních zásahů a oprav písemně Výboru SVJ, případně společnosti vykonávající správu domu (operativnímu správci) a to nejlépe prostřednictvím emailové zprávy na kontaktní adresy uvedené ve vývěskách a internetových stránkách SVJ.
9. Ve společných prostorách domu je zakázáno kouřit, či používat jiná inhalační zařízení ke konzumaci tabákových výrobků apod.

Čl. VI.

PRÁDELNY, SUŠÁRNY, MANDLOVNY

1. Způsob užívání prádelny, sušárny, mandloven a jejich úklidu stanoví společenství vlastníků, příp. členská schůze samosprávy.
2. U prádelny a mandloven bez měření spotřeby vody a elektřiny je uživatel povinen bezodkladně po ukončení praní nebo mandlování uhradit paušální poplatky pověřené osobě.
3. Praní v pračkách není dovoleno v době nočního klidu, případně v době odsouhlasené společenstvím vlastníků, příp. členskou schůzí samosprávy.

Čl. VII.

VYVĚŠOVÁNÍ A VYKLÁDÁNÍ VĚCÍ

1. Uživatel bytu nesmí bez písemného souhlasu společenství vlastníků, příp. družstva umisťovat na vnější konstrukce domu např. balkonů, lodžii a oken, na fasádu a anténní stožár STA jakákoliv zařízení a předměty. Sušení prádla na fasádě není dovoleno.
2. Květiny v oknech, na balkonech apod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.
3. Pro stavbu a instalaci venkovních rozhlasových a televizních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků. Stavební úřad může nařídit přeložení nebo úpravu antén, které ohrožují stavební stav nemovitosti nebo bezpečnost okolí a ruší jeho vzhled.

Čl. VIII.

ZAJIŠTĚNÍ POŘÁDKU A ČISTOTY V DOMĚ

1. Uživatelé bytů a osoby s nimi společně bydlící jsou povinni udržovat v domě pořádek a čistotu. Správce je povinen zajistit provádění úklidových prací ve všech společných částech domu. V případě, že společenství vlastníků rozhodne o tom, že úklid společných částí domu budou provádět sami uživatelé bytů, jsou tito povinni podílet se na úklidu společných prostor v domě, zametání a mytí schodů a chodeb, udržování čistoty ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří a odklízení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období.
2. Větrání bytů do vnitřních prostor domů je zakázáno. Je rovněž zakázáno cokoli vyhazovat či vylévat z oken.
3. Je-li společný prostor uživatelem nebo v jeho souvislosti znečištěn (dovoz materiálu, stěhování, provádění oprav ap.), musí být znečištění tímto také odstraněno, jinak odpovídá za odstranění znečištění ten uživatel bytu, pro kterého byla činnost vykonávána.

Čl. IX.

OTEVÍRÁNÍ A ZAVÍRÁNÍ DOMU

1. Uživatelé bytů jsou povinni dbát na to, že dům bude neustále uzavřen.
2. Klíče od společných prostorů a zařízení domu včetně těch prostorů, kde je umístěn hlavní uzávěr plynu, vody apod. jsou uloženy na určeném místě.

Čl. X.

KLID V DOMĚ

1. Uživatelé bytů jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným hlukem.
2. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou uživatelé bytů povinni dodržovat noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat hlučných elektrických spotřebičů a vykonávat jakoukoliv hlučnou činnost. Je také třeba přiměřeně ztlumit zvuk rozhlasových a televizních přístrojů, magnetofonů a jiných přehrávačů.
3. Klid v domě jsou povinni dodržovat i nájemci nebytových prostor.
4. Provádí-li uživatel v bytě úpravy a opravy způsobující nadměrný hluk (např. vrtání a sekání do zdiva ap.), smí tak činit jen v pracovní dny od 9.00 do 18.00 hod. a v dny pracovního volna a klidu od 10.00-12.00 a 14.00-18.00.

Čl. XI.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních norem.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu platí vlastníky bytových jednotek, pro nájemce, podnájemce a příslušníky jejich společných domácností a jejich návštěvy.

Domovní řád byl schválen dne 12. 11. 2024 jako součást změny stanov a téhož dne nabývá platnosti.