

# Stanovy

Společenství vlastníků  
pro dům Jiránkova 1138, Praha 6

## ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. I

#### Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "SVJ") je právnickou osobou, která vznikla dne 30. prosince 2009 na základě Zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a pozemkům a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen "zákon o vlastnictví bytů") ve znění pozdějších předpisů za účelem zajišťování správy domu a pozemku.
- (2) Prvními členy statutárního orgánu SVJ po vzniku SVJ, kteří byli zvoleni prvním shromážděním dne 11. března 2010, se stali Tomáš Hácha (datum narození 15. 2. 1976, bytem Jiránkova 1138/2, Praha 6 – Řepy), Jiří Strangmüller (datum narození 22. 5. 1975, bytem Jiránkova 1138/2, Praha 6 – Řepy) a Karol Eremiáš (datum narození 31. 3. 1944, bytem Jiránkova 1138/2, Praha 6 – Řepy).
- (3) Členství v SVJ je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím bytové jednotky či nebytových prostorů v domě (dále jen „jednotka“). Za dluhy SVJ ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- (4) SVJ je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a povinnosti a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (dále jen "NOZ") a v těchto Stanovách SVJ.
- (5) SVJ může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

### Čl. II

#### Název a sídlo SVJ

- (1) Společenství vlastníků přijalo název "Společenství vlastníků pro dům Jiránkova 1138, Praha 6".
- (2) Sídlo společenství vlastníků: Jiránkova 1138/2, Praha 6 – Řepy, PSČ 163 00.
- (3) Identifikační číslo: 247 94 244.
- (4) Společenství vlastníků je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 12310.

ČÁST DRUHÁ  
ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. III  
**Vznik členství**

(1) Členy SVJ se stávají fyzické i právnické osoby dle odst. 3 čl. 1 části 1. těchto Stanov a dle § 1194 NOZ a na něj navazujících. Jejich členství vzniká:

- a) dnem vzniku SVJ v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku SVJ,
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku SVJ dle zápisu v katastru nemovitostí (dále jen KN“).

(2) Společnými členy SVJ jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, ze společného členství jsou oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Čl. IV  
**Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek**

(1) Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou uvedena v § 1175 NOZ a na ně navazujících a v těchto Stanovách. Člen SVJ má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti SVJ způsobem a za podmínek stanovených dle NOZ a v souladu s těmito Stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, a to osobně nebo prostřednictvím určeného zástupce na základě písemné plné moci, která je zástupcem odevzdána shromáždění nejpozději při prezenci před zahájením shromáždění.
- c) volit a být volen do orgánů SVJ,
- d) předkládat orgánům SVJ návrhy a podněty ke zlepšení jeho činnosti,
- e) obdržet vyúčtování příspěvku na správu domu a pozemku a vlastní správní činnosti a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet v úředních hodinách Výboru SVJ do jakýchkoli písemných dokladů a podkladů, které jsou spojeny se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen SVJ má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto Stanovy (včetně Domovního řádu, který je Přílohou č. 1 těchto Stanov) a plnit usnesení orgánů SVJ schválených v souladu s NOZ a těmito Stanovami,
- b) hradit řádně a včas stanovené příspěvky (§ 1180 NOZ a na něj navazujících) na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost,
- c) uhradit v řádné lhůtě nedoplatky vyplývající z ročního vyúčtování,
- d) v případě neuhrazení nebo prodlení jednotky v platbě příspěvků či nedoplatků hradit sankce a náklady spojené s vymáháním dluhů a úroků z prodlení (viz § 1970 NOZ) ve smyslu obecně závazných předpisů a interních předpisů,
- e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny členů Výboru SVJ a správce domu, výrobce nebo správce technických zařízení či jiných pověřených pracovníků a udržovat tyto společné části domu i jednotku dle § 1175 NOZ,
- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů SVJ; úpravy jednotky provádět tak, aby nebyl ohrožen výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
- g) odstranit na svůj náklad závady, poškození, znečištění a důsledky z toho vyplývající, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil člen sám. To se týká i všech osob a zvířat, které se v dané jednotce či společných částech domu v danou chvíli nacházejí (např. nájemce, návštěvy člena SVJ, dodavatel služeb objednaných ve vztahu k jednotce apod.).
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- i) umožnit Výboru SVJ po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu; nejde-li o havarijní či obdobný stav, dává Výbor SVJ písemnou výzvu min. 3 dny předem,
- j) oznámit Výboru SVJ do 1 měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo se mohl dozvědět, že je vlastníkem, informaci o nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji, které vyplývají z § 1177 NOZ. Tyto údaje Výbor SVJ zaznamená do evidenčního listu jednotky a slouží pro zapsání do seznamu členů SVJ a k výpočtu příspěvků na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost,
- k) oznámit do 7 dnů změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost, tj. bydlí v něm v souhrnu nejméně tři měsíce. To platí i tehdy, když vlastník přenechá jednotku k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby (nájemce),

- l) při plánované výměně topných těles oznámit písemně Výboru SVJ 30 dní před plánovanou výměnou tento fakt (včetně technických parametrů nových topných těles). Náklady spojené s výměnou topných těles ve vztahu ke společným rozvodům si hradí každá jednotka sama na vlastní náklady.

## Čl. V

### Zánik členství v SVJ

(1) Členství v SVJ zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena SVJ - fyzické osoby,
- c) zánikem člena SVJ - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen SVJ,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví jiný obecně závazný předpis.

(2) Společné členství v SVJ zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena SVJ do KN; tuto změnu je povinen člen SVJ nejpozději do 1 měsíce oznámit Výboru SVJ.

## ČÁST TŘETÍ

### ORGÁNY SVJ A JEJICH PŮSOBNOST

## Čl. VI

### Orgány SVJ

(1) Orgány SVJ jsou dle §1205 NOZ:

- a) shromáždění,
- b) výbor,
- c) kontrolní komise.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány SVJ. Členem voleného orgánu může být fyzická či právnická osoba. V případě právnické osoby se za člena voleného orgánu (či voleným orgánem jednočlenným) nevolí zástupce právnické osoby, nýbrž se volí přímo tato právnická osoba, která následně pověří fyzickou osobu, aby ji ve výkonu funkce zastupovala, nebo tuto funkci vykonává člen jejího statutárního orgánu.

(3) Členem voleného orgánu SVJ musí být osoba plně svéprávná a bezúhonná.

(4) Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se dle § 159 NOZ, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

- (5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu SVJ je závazkem osobní povahy. Dle § 159 odst. 2 NOZ je člen voleného orgánu oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
- (6) Členství v jednom voleném orgánu SVJ je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto SVJ.
- (7) Funkční období volených orgánů SVJ je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením či odvoláním z funkce. Ztratí-li člen voleného orgánu po svém povolání do funkce zákonnou způsobilost být členem voleného orgánu, jeho funkce zaniká. Zánik funkce oznámí příslušnému orgánu bez zbytečného odkladu (viz § 155 odst. 1 NOZ).
- (8) Člen voleného orgánu SVJ může být volen opětovně.
- (9) Člen voleného orgánu SVJ může dle odst. 7 těchto Stanov před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit, což musí písemně oznámit orgánu SVJ, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem odstoupení, nejpozději však uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.
- (10) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů SVJ v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila dle odst. 7 těchto Stanov, dnem skončení funkce původního člena orgánu. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně.
- (11) Orgány SVJ hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

## Čl. VII

### **Shromáždění**

- (1) Nejvyšším orgánem SVJ je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky SVJ, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- (2) 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 stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.
- (3) Shromáždění k zasedání se svolává tak, aby se konalo nejméně 1x ročně.
- (4) Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než ¼ hlasů, nebo z podnětu kontrolní komise. Neučiní-li tak do 30 dnů po obdržení podnětu, svolají tito vlastníci nebo kontrolní komise shromáždění na náklad SVJ sami.

- (5) Do výlučné působnosti shromáždění dle § 1208 NOZ patří:
- a) změny ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy,
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - c) schválení nebo změna stanov,
  - d) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
  - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a výroční zprávy o hospodaření a činnosti SVJ a činnosti Kontrolní komise,
- (6) Shromáždění rozhoduje dle § 1208 NOZ o:
- a) změně účelu užívání stavby či jednotky, změně, rekonstrukci a modernizaci stavby,
  - b) opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, pokud převyšují náklady v jednotlivých případech částku 200.000,- Kč. Tento limit neplatí pro opravy týkající se odstraňování následků havárií, pojistných událostí na společných částech domu.
  - c) změně podlahové plochy jednotky,
  - d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
  - e) změně podílu na společných částech,
  - f) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky.
- (7) Shromáždění dle § 1208 NOZ uděluje předchozí souhlas:
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
  - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000,- Kč za rok,
  - c) uzavření smlouvy o úvěru SVJ včetně schválení výše a podmínek úvěru,
  - d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavření zástavní smlouvy souhlasil.
- (8) Shromáždění SVJ určuje 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.
- (9) Shromáždění stanovuje pravidla pro užívání společných částí domu.
- (10) Shromáždění rozhoduje v dalších záležitostech určených těmito Stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## Čl. VIII

### **Zasedání shromáždění a způsob hlasování**

(1) Shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou, která je doručena všem vlastníkům jednotek nejpozději 14 dní před dnem konání shromáždění a která je současně uveřejněna na informační tabuli SVJ v domě a na webových stránkách SVJ.

(2) V pozvánce se uvede zejména datum, místo, hodina a předpokládaná doba konání a program zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny jako příloha. Nedílnou součástí pozvánky je i formulář plné moci pro případné zastupování na tomto shromáždění.

(3) Nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je nutné k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov a domovního řádu,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy,
- c) zvolení nebo odvolání členů volených orgánů nebo pověřeného vlastníka,
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření SVJ a o podílu na úhradě ztráty z hospodaření SVJ,
- f) výši příspěvku na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost a změně tohoto příspěvku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech,
- g) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle čl. VII odst. 7 písm. d),
- h) zařazení nebo změně záležitosti na program zasedání shromáždění, která nebyla uvedena na pozvánce.

(4) Souhlas všech vlastníků jednotek je zapotřebí:

- a) k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby, pokud není dále uvedeno jinak,
- b) mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech.

(5) Souhlas většiny všech vlastníků jednotek je zapotřebí při změně prohlášení ve smyslu § 1169 NOZ.

(6) Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, platí tato pravidla:

- a) na investice pro stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu v hodnotě do 300.000,- Kč postačuje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek,
- b) na investice pro stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu v hodnotě nad 300.000,- Kč do 1.000.000,- Kč postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek,
- c) na investice pro stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu v hodnotě nad 1.000.000,- Kč postačuje souhlas nejméně nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek.

(7) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody:

- a) lze rozhodnout o řešení záležitosti mimo zasedání shromáždění ve smyslu dalších ustanovení těchto Stanov (viz článek IX),
- b) může dotčený vlastník jednotky postupovat ve smyslu § 1209 NOZ.

(8) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, seznam vlastníků dle KN, písemné plné moci (příp. substituční zmocnění) a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, dále protokol o hlasování.

(9) Zápis podepisuje svolavatel a další osoba, která stvrzuje správnost a pravdivost uvedených údajů. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v kanceláři Výboru SVJ. V případech vyžadovaných zákonem musí být pořizován zápis formou notářského zápisu s následným zveřejněním v příslušném veřejném registru.

## Čl. IX

### **Rozhodnutí mimo zasedání**

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout dle § 1210 a navazujících NOZ v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání (tzv. „per rollam“).

(2) V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy nebo rozhodne shromáždění vlastníků.

(3) Návrh musí obsahovat přesný návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, údaj o způsobu vyjádření a lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li shromáždění vlastníků delší lhůtu, platí, že lhůta činí 15 dní.

(4) 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. Vůle vlastníka může být vyjádřena i podpisem zákonného zástupce vlastníka na základě předložené plné moci pro tento účel.

(5) Výbor oznámí v písemné formě na informační tabuli SVJ v domě a na webových stránkách SVJ vlastníkům jednotek výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení a to bez zbytečného odkladu po skončení hlasování.

(6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto Stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

(7) Rozhodnutí mimo zasedání lze použít pro volbu nebo odvolání členů volených orgánů.



## Čl. X Výbor

- (1) Výbor je statutárním orgánem SVJ, řídí a organizuje běžnou činnost SVJ a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti SVJ s výjimkou těch věcí, které jsou podle NOZ a těchto Stanov ve výlučné působnosti shromáždění, příp. pokud si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda a místopředseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a dalším členem výboru, nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů na řádném jednání schůze výboru a z funkce je odvolává. Člen výboru je povinen po svém zvolení do funkce neprodleně podepsat smlouvu o výkonu funkce.
- (4) Předseda a místopředseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost SVJ.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však 4x za kalendářní rok. Z těchto schůzí je vždy nejdéle do 30 dnů od jeho konání na standardním formuláři proveden zápis, který je uložen v kanceláři výboru SVJ a na webových stránkách SVJ.
- (6) Výbor má 5 členů a každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Do zápisu je uveden i údaj o nesouhlasu člena výboru s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Člen výboru je povinen při výkonu své funkce postupovat s péčí řádného hospodáře a řídit se § 159 a navazujících NOZ.
- (9) Výbor jako výkonný orgán SVJ zejména:
  - a) zajišťuje záležitosti SVJ ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností SVJ podle zákona NOZ 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 uzavírání smluv ve věcech správy domu a pozemku, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s rozhodnutím shromáždění,
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení priznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění výroční zprávu o činnosti a hospodaření SVJ, které obsahují zejména

- základní údaje o správních činnostech SVJ, provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) sestavuje návrh ročního rozpočtu hospodaření a předkládá jej shromáždění k projednání a schválení (včetně návrhu rozpočtu odměn pro členy výboru SVJ),
  - g) zajišťuje řádné vedení a archivaci písemností SVJ,
  - h) sděluje jednotlivým členům SVJ podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a vlastní správní činnost,
  - i) zajišťuje vyúčtování výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a vlastní správní činnost a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků v souladu s rozhodnutím shromáždění,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků SVJ vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek SVJ.

(10) Výbor jako statutární orgán SVJ zejména:

- a) v souladu s NOZ, s těmito Stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem SVJ 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) jménem SVJ vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek dle platných interních předpisů,
- d) plní povinnosti podle NOZ a dalších obecně závazných předpisů ve vztahu k rejstříku SVJ vedenému příslušným soudem,
- e) stanovuje výši příspěvku na služby a správu domu a pozemku a vlastní správní činnost pro jednotlivé jednotky s přihlédnutím na výši nákladů v předešlém ročním vyúčtování, počtu osob v jednotce a přihlédnutím k rozpočtu nákladů pro další období (viz § 1180 a 1181 NOZ),
- f) vede evidenci vlastníků jednotek a osob majících v bytových jednotkách domácnost nebo ostatních osob užívajících bytové jednotky, na žádost vlastníka jednotky sděluje jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě (viz § 1178 NOZ),
- g) na žádost vlastníka nebo kontrolní komise umožní v určeném termínu nahlížet do smluv, účetních knih a dokladů (viz §1179 NOZ).

## Čl. XI

### Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem SVJ, který je oprávněn kontrolovat činnost SVJ a projednávat stížnosti jeho členů na činnost SVJ, jeho orgánů nebo na činnost ostatních vlastníků jednotek. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů SVJ a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech SVJ.

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a zasedá minimálně 2x za kalendářní rok.

(3) Členy kontrolní komise volí a odvolává shromáždění vlastníků na svém zasedání. Členové kontrolní komise volí a odvolávají svého předsedu na řádném jednání schůze kontrolní komise. Zvolený předseda či místopředseda kontrolní komise svolává a řídí jednání a činnost tohoto orgánu.

(4) Zasedání kontrolní komise je usnášeníschopné, je-li přítomna nadpoloviční většina členů tohoto orgánu.

(5) Komise přijímá rozhodnutí nadpoloviční většinou přítomných členů. V případě neshody dvou přítomných členů (rovnost hlasů) se tato skutečnost uvede do zápisu z jednání s příslušným odůvodněním.

(6) Komise zajišťuje zápisy ze svých zasedání, zápisy o provedených kontrolách obdobně jako výbor.

(7) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda SVJ a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s těmito Stanovami a obecně závaznými právními předpisy, zjistí-li kontrolní komise nedostatky, upozorní na ně výbor,
- b) při zjištění závažných nedostatků v hospodaření SVJ nebo porušování těchto Stanov v neprospěch vlastníků jednotek informuje přímo vlastníky jednotek a požádá o mimořádné svolání shromáždění,
- c) vyjadřuje se k účetní závěrce SVJ a k výročním zprávám SVJ určených k projednání na schůzi shromáždění a k rozpočtu hospodaření a finanční situaci SVJ,
- d) podává shromáždění výroční zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti (včetně návrhů na zlepšení stavu),
- e) mezi zasedáním shromáždění může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- f) má právo se účastnit prostřednictvím svého zástupce jednání výboru,
- g) projednává připomínky vlastníků jednotek a doporučuje příslušným orgánům SVJ návrhy k jejich řešení.

## Čl. XII

### **Jednání dalších osob za SVJ**

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro SVJ vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) SVJ na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za SVJ v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za SVJ.
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru.

## ČÁST ČTVRTÁ

### SPRÁVA DOMU A POZEMKU

## Čl. XIII

### **Správa 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) Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části domu a pozemku, které slouží výlučně jen některému spoluvlastníku.
- (3) SVJ zajišťuje správu domu a pozemku ve smyslu obecně závazných právních předpisů zejména Zákona č. 67/2013 Sb. a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

## Čl. XIV

### **Náklady na správu domu a pozemku a služby**

- (1) Vlastníci jednotek hradí náklady na správu domu a pozemku a vlastní správní činnost formou příspěvků (dlouhodobá záloha, vlastní správní činnosti SVJ a služby), ty jsou dle § 1181 a navazujících NOZ k poslednímu dni kalendářního roku zúčtovány dle skutečných nákladů, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případné námitky ke

způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník nejpozději do 30 kalendářních dnů výboru SVJ, a to písemně se stvrzením výboru o převzetí. Vyřízení uplatněných námitek výbor SVJ uskuteční do 30 dnů od přijetí těchto námitek a rozhodne o jejich uznání, nebo zamítnutí. Poté rozhodne o uzavření vyúčtování, případně o jeho přepočítání. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z ročního vyúčtování je splatný do 60 dnů po uzavření vyúčtování na účet SVJ či účet vlastníka. V případě, že vlastník či SVJ tuto povinnost v dané lhůtě nenaplní, postupuje se dle všeobecných právních norem včetně aplikace sankčních opatření (např. úrok z prodlení, návrh na vydání platební příkazu aj.).

(2) Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku (dlouhodobá záloha):

- a) Měsíční příspěvek na správu domu a pozemku je stanoven shromážděním dle velikosti podílu na společných částech a vyjádřen částkou v Kč připadající na 1m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotky (25,- Kč za 1m<sup>2</sup>).
- b) Tento příspěvek je považován za dlouhodobou zálohu poskytovanou vlastníky jednotek na pojištění domu, financování oprav společných částí domu, provádění revizí technického vybavení domu. Z příspěvků jsou dále financovány stavební úpravy týkající se modernizace, rekonstrukce nebo jiných stavebních úprav domu a výměny nebo pořízení nového technického vybavení domu. Z tohoto příspěvku jsou hrazeny nákladové úroky na výše provedené akce a případné splátky investičních úvěrů.
- c) Při projednávání a schvalování roční závěrky hospodaření informuje statutární orgán vlastníky o tvorbě, čerpání a zůstatku dlouhodobé zálohy. Tento druh příspěvku nepodléhá režimu ročního zúčtování. Je trvalým zdrojem financování oprav společných částí domu, jeho vybavení a nových investic. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do dalšího období.

(3) Pravidla pro měsíční příspěvky na vlastní správní činnosti SVJ:

- a) Vlastní správní činnosti SVJ představují zejména náklady a výdaje na odměny volených orgánů včetně zákonných odvodů pojistného, náklady na vedení účetnictví, právní služby, bankovní poplatky, kancelářské potřeby, poštovní poplatky, telefonní poplatky, SIPO, pronájem prostorů, správa webových stránek, odměna správce domu, případně podobné administrativně-správní náklady. Náklady na vlastní správní činnosti SVJ (běžná správa) se rozvrhují na každou jednotku stejně.
- b) Měsíční příspěvky na běžnou správu stanoví výbor pro každou jednotku stejně jako jednu dvanáctinu ročního podílu nákladů rozpočtu připadajícího na jednotku (roční náklady na vlastní správní činnost dělená počtem jednotek, tj. 81 dle LV 7139). Dle § 1180 a navazujících NOZ po skončení roku provede výbor roční zúčtování příspěvků na základě skutečně vynaložených nákladů na tyto činnosti připadajících na jednu jednotku.

(4) Pravidla pro měsíční příspěvky na služby spojené užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku:

- a) Službami se rozumí zejména dodávka tepla a teplé užitkové vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a před domem, odvoz komunálního odpadu, úklid kontejnerových stání, úklid sněhu apod.
- b) Službami nejsou revize zařízení a součástí domu.
- c) Počet osob rozhodných pro rozúčtování služeb se stanoví jako roční vážený aritmetický průměr zaokrouhlený na dvě desetinná místa pro jednotlivé bytové jednotky (příp. vybrané pronajímané nebytové prostory dle charakteru využívání prostor), minimální rozhodný počet osob je stanoven na 1,00, a to i v případě, že byt není užíván celoročně nebo se jedná o byt dosud neužívaný.
- d) Výčet služeb, způsob stanovení příspěvků a způsob jejich rozúčtování je uveden v Příloze č. 1 těchto Stanov.
- e) Výbor je oprávněn vydat interní předpis podrobně upravující způsob stanovení výše příspěvků, rozúčtování apod. na služby.

## Čl. XV

### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu SVJ**

(1) SVJ sestavuje roční rozpočet SVJ, který schvaluje shromáždění.

(2) Rozpočet sestavuje výbor na základě plánovaných ročních příjmů a výdajů (resp. nákladů a výdajů). Při sestavení rozpočtu vychází ze skutečných objemů nákladů, výnosů, příspěvků vlastníků i plánovaných oprav nebo investičních akcí v příslušném období a přihlíží k meziročním nárůstům jednotkových cen energií a služeb. V rozpočtu jsou uváděny i objemy plánovaných úhrad příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a vlastní správní činností, a to včetně pojištění domu.

3) Roční rozpočet musí obsahovat tyto části, které navazují na čl. XIV. odst. 2, 3 a 4:

- a) roční částka nákladů na služby dle jednotlivých druhů a služeb,
- b) roční částka pojistného bytového domu,
- c) roční objem nákladů spojených se správou domu a pozemku a vlastní správní činností,
- d) plánovaná roční částka příspěvků spojených se správou domu a pozemku a vlastní správní činností,
- e) tvorba dlouhodobé zálohy,
- f) čerpání dlouhodobé zálohy,
- g) rekapitulace zůstatku dlouhodobé zálohy (počáteční stav + tvorba - čerpání),
- h) roční příjmy vlastníků jednotek z nájmu nebytových prostor,
- i) informace o stavu bankovních účtů a úvěrů.

Čl. XVI  
**Domovní řád**

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí vymezuje Domovní řád, který je nedílnou součástí těchto Stanov a je uveden v Příloze č. 2.

Čl. XVII  
**Společná a závěrečná ustanovení**

(1) Práva a povinnosti vlastníků jednotek, kompetence jednotlivých orgánů SVJ, které nejsou obsaženy v těchto Stanovách, se řídí Zákonem č. 89/2012 Sb. NOZ, případně dalšími obecně závaznými právními předpisy.

(2) Součástí těchto Stanov je Příloha č. 1 Pravidla pro rozúčtování a vyúčtování příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a vlastní správní činnost a služby a Příloha č. 2 Domovní řád.

(3) Tyto Stanovy nabývají účinnosti dnem schválení na shromáždění vlastníků dne 14. března 2016 a zároveň ruší dosavadní stanovy ze dne 8. června 2011.

*Příloha č. 1: Pravidla pro rozúčtování a vyúčtování příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku  
a vlastní správní činnost a na služby*

*Příloha č. 2: Domovní řád*

## Pravidla pro rozúčtování a vyúčtování příspěvků

na náklady spojené se správou domu a pozemku a vlastní správní činnost a služby

SVJ vznikají při výkonu činnosti, tj. při správě společných částí domu a pozemku náklady:

- a) náklady na správu domu a pozemku
- b) náklady na služby spojené s užíváním společných částí domu a pozemku
- c) náklady na služby spojené s užíváním jednotek (pouze těch služeb, které si nezajišťují vlastníci jednotek přímo s dodavateli)

<b>KATEGORIE NÁKLADŮ</b>	<b>způsob rozúčtování</b>
<b>Náklady na běžnou správu - administrativa</b>	
odměny volených orgánů se zákonnými odvody	na jednotku
náklady na účetní služby	na jednotku
právní a notářské služby	na jednotku
ostatní administrativněsprávní náklady spojené se správou domu a pozemku	na jednotku
náklady na pojištění nemovitosti	dle podílu na společných částech
<b>Náklady na služby spojené s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemku</b>	
teplo a ohřev teplé vody	dle platné legislativy a stanov
vodné, stočné	dle platné legislativy
svoz komunálního odpadu	na osobu
elektřina společných prostor	na osobu
úklid společných prostor domu a před domem	na osobu
úklid kontejnerového stání	na osobu
náklady rozúčtování služeb tepla a vody	na jednotku a počtu měřidel jednotky
provoz výtahů	na osobu, mimo jednotek v přízemí a v 1. n. p.

V případě použití kritéria počtu osob v jednotce se použije zjištěný počet osob, které mají v bytě domácnost. Za osobu užívající jednotku je považován vlastník, nájemce či podnájemce a jejich rodinní příslušníci (včetně nezletilých osob), kteří s ním jednotku užívají po dobu delší než 3 měsíce v jednom kalendářním roce.

Každý nový vlastník jednotky je povinen informovat výbor o počtu osob (případně o jeho změnách) užívajících jednotku vyplněním evidenčního listu vlastníka jednotky, a to nejpozději do 7 dní ode dne, kdy se dozvěděl nebo se mohl dozvědět, že je vlastníkem. Nebude-li tato součinnost výboru poskytnuta, pak je výchozí počet osob užívajících jednotku oprávněn stanovit výbor. Nahlášená změna je pro rozúčtování nákladů účinná prvním dnem měsíce následujícího od data, kdy ke změně došlo.

V případě, že počet osob užívajících jednotku (majících v jednotce domácnost) bude prokazatelně vyšší než počet osob uvedený vlastníkem jednotky, bude vlastníkovi, který změnu v počtu osob nenahlásil, předepsána pokuta dle platné legislativy.

Minimální počet osob v jednotce je 1 osoba/jednotka, a to i v případě, že jednotka není užívána celoročně nebo se jedná o jednotku dosud neužívanou. Ustanovení o minimálním počtu osob se vztahuje na všechny jednotky.



# Domovní řád

## SVJ vlastníků

### pro dům Jiránkova 1138, Praha 6

#### Čl. I

#### Základní ustanovení

- (1) V návaznosti na příslušné zákony a stanovy Společenství vlastníků pro dům Jiránkova 1138, Praha 6 (dále jen „SVJ“) obsahuje domovní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor, společných částí domu a jejich zařízení a vybavení.
- (2) Cílem tohoto domovního řádu a jeho pravidel je zajistit spokojené a bezpečné bydlení v tomto bytovém domě všem jeho obyvatelům.
- (3) Podstatou vzájemného soužití jsou následující dva principy:
- *„Moje svoboda končí tam, kde začíná svoboda druhého.“*
  - *„Jednej tak, aby Tvé chování se mohlo stát všeobecným vzorem pro všechny ostatní obyvatele domu.“*
- (4) SVJ je povinno zajistit všem vlastníkůům plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytové i nebytové jednotky (dále jen „jednotka“) a společných prostor. Povinnosti SVJ a jeho orgánů vůči vlastníkůům bytů jsou vymezeny Stanovami SVJ.

#### Čl. II

#### Práva a povinnosti vlastníka

- (1) Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou vymezeny v čl. IV Stanov SVJ.
- (2) Vlastník jednotky a osoby, které žijí s vlastníkem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i používat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Jsou povinni zachovávat dobré mravy v domě a dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním vlastníkůům výkon jejich práv.
- (3) SVJ zajišťuje a hradí údržbu, opravy a úklid společných částí domu. Úklid, údržbu a opravy jednotky a jejího zařízení provádí vlastník na svůj náklad, stejně tak i úklid přilehlých prostor v předchodbičkách.
- (4) Každý vlastník má právo jednotku na své náklady zdokonalovat a zvyšovat její komfort. Tyto změny musí být v souladu s obecně závaznými předpisy, které se této skutečnosti týkají, se souhlasem daných orgánů a Výboru SVJ. Z těchto důvodů je vlastník povinen požádat Výbor SVJ o souhlas k úpravám a opravám v jednotce, které se týkají společných částí a rozvodů v domě. Jedná se zejména o odstraňování a výměnu topných systémů, zavádění a změny rozvodů tepla a TUV, vodovodního, elektrického nebo jiného vedení, zazdívání nebo prorážení oken, přemísťování dveří, odstraňování a zřizování nosných příček, zřizování televizních a satelitních antén na fasádě a střeše domu, instalaci konstrukcí na věšení prádla na fasádu domu apod. Tyto změny lze provádět výlučně se souhlasem SVJ a dle postupu

s ním dohodnutým. Vlastník minimálně 14 kalendářních dnů předem upozorní písemně na tuto skutečnost Výbor SVJ a vyžádá si jeho souhlas a následný postup s preventivními opatřeními, zároveň upozorní i ostatní obyvatele domu vyvěšením oznámení na informační tabuli u vchodu do domu. Každý, kdo provádí jakékoliv změny a úpravy, zodpovídá za škody vzniklé v jednotlivých jednotkách a společných prostorech a odpovídá za uvedení těchto prostor do původního stavu.

(5) Vlastník jednotky je povinen umožnit SVJ a jeho pověřenému zástupci vstup do jednotky jen se svým svolením a v předem sjednané době, vlastník nemůže odmítnout jeho vstup v případě, že to nezbytně vyžaduje úprava, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě společných částí domu anebo opatření k zastavení či šíření škod z havárie nebo živelní události (viz čl. IV odst. 2 Stanov SVJ).

(6) Vlastník je povinen při dlouhodobějším se vzdálení z jednotky učinit opatření, aby nedošlo k jeho poškození a ohrožení ostatních vlastníků a jeho bytová jednotka v případě nutné potřeby mohla být zpřístupněna.

(7) V případě, že vlastník jednotky tuto pronajme třetí osobě, je povinen tuto skutečnost (včetně kontaktů na ně) oznámit Výboru SVJ písemnou formou do 7 kalendářních dnů a dále plně odpovídá za dodržování včasného plnění úhrad spojeného s užíváním jednotky. Současně odpovídá za to, že třetí osoba bude v celém rozsahu dodržovat Stanovy SVJ a tento Domovní řád a nese za to plnou odpovědnost. Nájemce je povinen oznámit do 7 kalendářních dnů pronajímateli a Výboru SVJ všechny osoby (včetně kontaktů na ně), které s ním jednotku užívají.

(8) Vlastník je povinen na své náklady odstranit závady, poškození a znečištění, které způsobil v jednotce nebo společných částech domu sám, případně která způsobilá jím chovaná zvířata, které způsobil osoby, které obývají (či pouze navštívily) tuto jednotku či společné části domu. Nepostará-li se vlastník o včasné provedení oprav a běžnou údržbu jednotky či poškozené a znečištěné společné části domu, má SVJ právo učinit tak po předchozím upozornění vlastníka na náklady SVJ a požadovat od něj náhradu (např. ve formě mimořádné platby za služby).

### Čl. III

#### **Užívání společných prostor a zařízení domu**

(1) Způsob využití společných prostor a zařízení domu (kolárny, sušárny apod.) stanoví SVJ, Stanovy a tento Domovní řád. Za bezpečnost a chování nezletilých dětí a chovaných zvířat odpovídají jejich zákonní zástupci a majitelé.

(2) Společné prostory a zařízení domu lze užívat jen k účelům, ke kterým jsou určeny. Při jejich užívání nesmí docházet k jejich poškozování a k omezování práv ostatních vlastníků. Ve společných prostorech domu je výlučně zakázáno kouřit a užívat otevřeného ohně a jakkoli je stavebně upravovat. Z požárně-bezpečnostních důvodů nesmí být chodby, předchodbičky, schodiště, vchody, sklepní prostory a jiné společné prostory zastavovány nábytkem nebo jinými věcmi. Kočárky, kola a jiné věci podobných užitných vlastností jsou vlastníci povinni ukládat v místech k tomu určených.

(3) Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených SVJ. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu určí Výbor SVJ. Hlavní uzávěry vody, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána bez písemného souhlasu Výboru SVJ nebo jeho pověřeného zástupce jakákoliv manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům.

(4) Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům jednotek v domě. Vlastníci jednotek jsou na výzvu Výboru SVJ či jeho pověřeného zástupce povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení domu, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují, v termínu do 5 kalendářních dnů po doručení výzvy, kterým se rozumí osobní předání, vložení do poštovní schránky jednotky nebo vyvěšení na informační tabuli SVJ či webové stránky SVJ. Po uplynutí tohoto termínu se má za to, že příslušné věci nikomu nepatří a bude příslušný prostor vyklizen na náklady vlastníka jednotky, případně na náklady SVJ.

(5) SVJ neručí za osobní předměty a zařízení, které obyvatelé domu uchovávají ve společných prostorách domu (např. kolárna a kočárkárna, sušárna, sklepní kóje apod.).

(6) Parkování jednostopých motorových vozidel ve společných prostorách je přísně zakázáno.

(7) Užívání výtahů je možné pouze v souladu s pravidly provozu výtahů, která jsou umístěna v jejich kabině. Výtahy smí sama užívat pouze osoba starší 10 let.

(8) Sušárna výlučně slouží pouze k sušení prádla, klíče od sušárny jsou uloženy u osoby určené Výborem SVJ, která také stanovuje pořadí užití a eviduje její užívání. V době mrazů a deště nesmějí zůstat okna v sušárnách otevřena. Po použití sušárny každý vlastník řádně sušárnu uklidí a odevzdá klíče pověřené osobě.

(9) Užívání kolárny a kočárkárny se řídí pravidly stanovenými Výborem SVJ, tato pravidla jsou viditelně umístěna v tomto prostoru a na webových stránkách SVJ. Vydávání a užívání klíčů od tohoto prostoru se řídí článkem 4 tohoto Domovního řádu.

(10) Každá jednotka má dle plánu, který je přístupný v kanceláři Výboru SVJ a je uveden v kupní smlouvě k jednotce, přesně vymezenou svoji sklepní kóji a není možné využívat libovolné sklepní kóje. Jsou-li ve sklepě ukládány též potraviny, je vlastník povinen učinit taková opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, zápachu apod. Ve sklepních kójích a jiných společných prostorech je výlučně zakázáno skladovat a přechovávat jakékoli látky a předměty z požárně-bezpečnostního hlediska rizikové (např. paliva, ředidla, látky žíravé povahy, plynové bomby, výbušniny, apod.).

(11) Vstup na střechu domu, do strojovny výtahu a do technických prostor je dovolen pouze oprávněným osobám.

(12) Výskyt hmyzu, hlodavců apod. je vlastník jednotky povinen neprodleně oznámit Výboru SVJ k zajištění příslušného zásahu, pokud tak neučiní sám. V tomto případě jsou všichni obyvatelé domu, kterých se případný dezinfekční nebo deratizační zásah týká, povinni umožnit přístup do své jednotky. V opačném případě veškeré marné náklady s tímto spojené hradí vlastník na vlastní náklady.

(13) K hlavním uzávěrům vody, kanalizačním čisticím otvorům a jiným podobným zařízením (jako např. elektroinstalace, požární signalizace, společné osvětlení, nouzové osvětlení apod.), pokud jsou ve společných prostorách, musí být zajištěn volný přístup. Jsou-li taková zařízení v místnostech určených k výhradnímu užívání vlastníka jednotky, musí být učiněna taková

opatření, aby k těmto zařízením byl v případě nutnosti přístup i za nepřítomnosti vlastníka jednotky nebo příslušníků jeho domácnosti.

(14) Osoba, která chce uzavřít domovní uzávěr vody apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a otevření bylo tímto zásahem dotčeným, vlastníkům jednotek a příslušníkům jejich domácností včas oznámeno.

(15) Každý vlastník jednotky, osoby s ním bydlící a nájemníci jsou povinni zamykat dveře do všech společných částí domu, umožnit vstup pouze vlastním návštěvám (včetně dodavatelů služeb), o kterých bude mít přehled. Dle platné legislativy je na území HMP zakázán podomní prodej či jiné činnosti naplňující prvky podomního prodeje, tyto osoby nesmí být do domu vpuštěny. Zároveň je zakázán přístup neznámým osobám, které nemohou prokazatelně odůvodnit svou přítomnost v domě, a osobám, které hlásí návštěvu nepřítomného uživatele jednotky.

#### Čl. IV

#### Klíče a jejich užívání

(1) Vlastník má právo ve vztahu k jednotce na 2 klíče od hlavních vstupních dveří do domu, 1 klíč od prostoru sklepních kójí, 1 klíč od dveří předchodbiček a na 1 čip od výtahu. Vlastník si může opatřit další náhradní klíče od hlavních vstupních dveří do domu a do prostoru sklepních kójí na svůj náklad a bez nároku na úhradu od SVJ. Další klíče od dveří předchodbiček opatřuje výhradně Výbor SVJ na náklad vlastníka.

(2) Klíč od domovních dveří může být zapůjčen osobě, která v domě nebydlí, jen se souhlasem vlastníka jednotky a SVJ. Každá osoba, která má klíč od domu, je povinna v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamykat.

(3) Klíče od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, od strojovny výtahu apod. jsou uloženy na místě k tomu určeném (informace u členů Výboru SVJ).

(4) Vždy 1 klíč od kolárny a kočárkárny vlastní jednotliví vlastníci za jednu bytovou jednotku, kteří mají v kolárně uchovávané předměty k tomu určené (např. jízdní kola, kočárky, koloběžky apod.). Další klíče opatřuje výhradně Výbor SVJ na náklad vlastníka.

(5) Čipy od výtahů jsou výlučně ve vlastnictví SVJ, které je jednotlivým jednotkám propůjčuje na základě evidenčního čísla registrovaného k dané jednotce. V případě ztráty čipu je jednotka povinna uhradit manipulační poplatek spojený s jeho blokací a vydáním čipu nového částku stanovenou firmou, která provádí servis výtahů, dle aktuálně platného ceníku dané servisní firmy.

(6) Klíče od sušárny vlastní pověřená osoba Výborem SVJ, jejíž jméno je veřejně oznámeno (např. uvedením na informační tabuli v domě, na webových stránkách SVJ apod.).

(7) Veškerý přehled vydaných klíčů eviduje Výbor SVJ. V případě ztráty klíčů od předchodbiček, kolárny a kočárkárny a čipu od výtahu je vlastník jednotky tuto skutečnost povinen bez prodlení oznámit Výboru SVJ, který následně bude činit dle stanoveného postupu.

## Čl. V

### Pořádek a čistota v domě a v jeho okolí

(1) Osoby bydlící a zdržující se v jednotce i jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě a v jeho okolí, ve všech vnitřních společných prostorách je zakázáno kouřit a manipulovat s otevřeným ohněm.

(2) SVJ zajišťuje pořádek a čistotu v důsledku běžného znečištění ve všech společných prostorách domu (kromě prostor v předchodbičkách) na základě smlouvy s úklidovou firmou, jejíž součástí je rozsah a náplň prací a podmínky úklidových prací. Vlastník je povinen uhradit společenství náklady spojené se zajišťováním pořádku a čistoty ve společných prostorách domu v plné výši. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (např. při malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací znečištění odstranit. V případě, že práce trvají více dnů, zajistí úklid i průběžně.

(3) Způsobí-li znečištění společných prostor nebo okolí domu vlastník či osoba, která s vlastníkem vede společnou domácnost, která má jednotku od vlastníka pronajatou nebo která ji navštívila, je tato osoba povinna znečištění neprodleně odstranit na svůj náklad.

(4) Odpad a smetí jsou vlastníci povinni vysypávat pouze do nádob k tomu určených, a to způsobem, aby nedocházelo ke znečištění okolí. Víka nádob musí být uzavírána. Je přísně zakázáno odkládat jakékoli předměty určené do sběrných dvorů v domě a v jeho okolí a v prostoru kontejnerového stání a jeho okolí. Každé porušení povinností stanovené pro fyzickou osobu vyhláškou o odpadech je přestupkem dle ustanovení § 46 odst. 2 Zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích.

(5) Květiny a jiné rostliny (př. další předměty) v oknech, na parapetech a balkonech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala, nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy.

(6) Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno. Vyklepávat a vytřepávat předměty je dovoleno jen na místech k tomu určených. Znečištění prostor musí vlastník uvést do bezvadného stavu.

(7) Je přísně zakázáno vyhazovat z oken a balkonů jakékoli předměty (např. nedopalky cigaret, chlupy ze zvířecí srsti, lidské vlasy, prach, zábavní pyrotechniku apod.).

## Čl. VI

### Chov zvířat

(1) Chov zvířat v jednotce je vlastník povinen oznámit společenství nebo jím pověřené osobě. Za chov zvířat v jednotkách nese odpovědnost vždy výhradně vlastník jednotky, zejména je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních obyvatelů domu. Znečištění a škody společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou vlastníci jednotky, v níž je zvíře chováno, povinni neprodleně odstranit. Pokud toto neučiní, veškeré náklady spojené s odstraněním znečištění či škod způsobených tímto zvířetem jdou k tíži vlastníka jednotky.

(2) Obyvatelé domu mohou chovat jen takový počet a druh domácích zvířat, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu. Zvířata mohou být držena výhradně v jednotce vlastníka. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (např. jedovatých hadů a jiných živočichů nějak nebezpečných), je nepřípustný.

(3) Vlastníci zvířat jsou povinni zajistit dodržování vyhlášek MHMP a ÚMČ Praha 17 pro chov domácích zvířat.

(4) Tento článek v plné výši se týká i zvířat chovaných osobami, které jsou v domě návštěvou.

## Čl. VII

### Klid v domě

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami, ani osoby, které jsou přítomny v jednotce či ve společných prostorách domu a v jeho okolí, neobtěžovali nadměrným hlukem vlastníka a nájemce ostatních jednotek.

(2) Pokud je obyvatel jednotky nucen vydávat nadměrný hluk ve své jednotce (např. v důsledku oprav či úprav jednotky), dobu obtěžování hlukem zkrátí na co nejkratší možnou míru. V případě plánovaných oprav spojených s nadměrným hlukem je povinen informovat ostatní obyvatele domu vývěskou na informační tabuli SVJ.

(3) V době nočního klidu od 22:00 hod. do 6:00 hod. se nesmí používat domácí hlučné spotřebiče, ani nijak rušit hlukem (např. není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, tlouct do zdí a rozvodů vody a tepla, hlasitě pouštět reprodukovanou hudbu, zpěv a řeč apod.). Práce spojené s nadměrným hlukem prováděné o víkendech, státních svátcích a dnech pracovního klidu musí být prováděny minimálně od 9:00 hod. a ukončeny do 17:00 hod.

(4) V případě nadměrného hluku jsou Výbor SVJ či ostatní vlastníci a nájemníci oprávněni na tuto skutečnost danou jednotku upozornit a požadovat zjednání nápravy. V případě neuposlechnutí mají právo učinit následné právní kroky a obrátit se na daný orgán.

(5) Osobám v domě nebydlícím není dovoleno se scházet ve společných prostorách domu.

## Čl. VIII

### Informační zařízení v domě

(1) SVJ instaluje na vhodném a přístupném místě informační tabuli a spravuje webové stránky SVJ, jejichž prostřednictvím předává informace vlastníkům a nájemcům jednotek.

(2) SVJ vhodně označí společně užívané místnosti, hlavní uzávěry vody, topení, jističe elektřiny, hlavní měřidla a a další nutné skutečnosti vyžadované právními normami.

(3) Jakékoliv informační zařízení (např. firemní či reklamní štít, vývěsky, nápisy, neonové a jiné reklamy) je možné umístit na dům a uvnitř domu jen se souhlasem SVJ a Výboru SVJ za dodržení předpisů, které se na ně vztahují. Jakmile právo na umístění vývěsky, nápisu, neonové a jiné reklamy zanikne, je povinností nájemce odstranit zařízení na své náklady a vše uvést do původního stavu.

## Čl. IX

### Postup při porušování domovního řádu

(1) Všichni uživatelé jednotek dohlíží na dodržování tohoto Domovního řádu, především v zájmu zamezení znehodnocování společného majetku a bezpečnosti všech osob a zvířat, které se v domě nacházejí. Pokud dojde k porušení jakýchkoli částí tohoto Domovního řádu, může každý obyvatel tohoto domu upozornit na tuto skutečnost danou osobu nebo Výbor SVJ. Výbor SVJ písemně upozorní na toto porušení osobu, která se závadného jednání dopustila. Jedná-li se o nájemce jednotky, pak Výbor SVJ vyzve tuto osobu i vlastníka jednotky (případně další zúčastněné osoby) v určené lhůtě k odstranění závadného stavu.

(2) Pokud nebude závadný stav odstraněn ve stanovené lhůtě, převezme celou záležitost spolu se stručnou zprávou a případnými důkazy Výbor SVJ, který rozhodne o dalším postupu. O obdržení zmíněné zprávy vyrozumí Výbor SVJ příslušného vlastníka jednotky a uloží mu povinnost, aby se ve lhůtě 30 kalendářních dnů písemně vyjádřil ke skutečnostem, které mu jsou kladeny za vinu. Povinnost vyrozumět příslušného vlastníka a vyžádat si jeho vyjádření odpadá, pokud se tento postup jeví jako neúčelný (např. pro pasivitu při předchozím porušení řádu).

(3) Výbor SVJ následně v přiměřené lhůtě rozhodne, zda bude splnění povinnosti odstranit závadný stav vymáháno soudní či jinou cestou. O tomto rozhodnutí vyrozumí zúčastněné strany. Došlo-li k zvláště závažnému porušení tohoto Domovního řádu, či byl-li porušením způsoben zvláště závažný následek, svolá Výbor SVJ za účelem rozhodnutí o dalším postupu Shromáždění vlastníků jednotek. Zvláště závažným následkem se rozumí zejména vzniklá škoda značné výše, tj. více než 99.999,- Kč, či stav nezanedbatelného ohrožení bezpečnosti či zdraví uživatelů domu (např. skladování nebezpečných hořlavin, výbušnin, omamných a psychotropních látek, zbraní a střeliva nesplňujících podmínky platných norem a předpisů apod.).

(4) Veškeré náklady vzniklé v důsledku porušení povinností stanovených tímto Domovním řádem je povinna nahradit osoba, která se dopustila závadného jednání. Jde-li o nájemce, členy jejich společné domácnosti či návštěvy, ručí za splnění povinnosti uhradit náklady vzniklé v souvislosti s porušením tohoto Domovního řádu vlastníka jednotky, v jehož jednotce uvedené osoby přebývají, popř. jsou ve vztahu k této jednotce návštěvou domu. Totéž platí i pro povinnost náhrady škody vzniklé na společných částech budovy či na ostatních jednotkách v domě a o úhradě nákladů vynaložených na svolání shromáždění dle předchozího odstavce a dalších nákladech spojených např. se soudním řízením.

## Čl. X

### Společná a závěrečná ustanovení

(1) Ustanovení tohoto Domovního řádu platí obdobně pro všechny osoby, které se v domě nacházejí. Jsou-li uživateli jednotek v domě i nájemníci, vztahuje se na ně tento Domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle NOZ a dalších předpisů se všemi důsledky, které z toho plynou.

- (2) Spory ve vzájemných vztazích se nejprve pokusí urovnat Výbor SVJ jako mediátor, v případě pokračování sporů je následně řeší jednotlivé orgány státní správy či samosprávy k tomu určené.
- (3) Zaviněná porušení povinností, která jsou stanovena v tomto Domovním řádu, se posuzují jako porušení Stanov SVJ, nejde-li o trestný čin.
- (4) Povinnosti na úseku požární ochrany ve vztahu ke všem osobám pohybujícím se v domě jsou uvedeny v Požárním řádu, který je vyvěšen na informační tabuli SVJ na veřejně přístupném místě v domě.
- (5) S ustanovením tohoto Domovního řádu jsou povinni se seznámit všichni vlastníci jednotek, jakož i nájemníci a případně další osoby pohybující se v domě.
- (6) Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů jednotky a orgán SVJ. Tyto náměty budou následně projednány orgány SVJ, případné změny budou provedeny dle čl. VII odst. 5 Stanov SVJ.
- (7) Tento Domovní řád byl schválen Shromážděním vlastníků pro dům Jiránkova 1138, Praha 6 dne 14. března 2016, nabývá účinnosti dne 1. dubna 2016 a platí na dobu neurčitou.