

Stanovy společenství vlastníků jednotek OULU Hloubětín,

Saarinenova 1129, Praha 9

Rozhodnutí jediného vlastníka jednotek

o schválení stanov

Bytové družstvo OULU Hloubětín,

IČ: 056 28 865,

se sídlem Saarinenova 1129/3, 198 00 Praha 9 – Hloubětín,

**zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8512,
zastoupené předsedkyní představenstva JUDr. Alenou Vondrákovou a místopředsedkyní
představenstva Mgr. Petrou Poslední,**

**jako jediný vlastník všech jednotek v domě č.p. 1129 na pozemku parc. č. 1629/4,
sestavajícím se ze tří domů s č. or. 1, 3, 5 na adrese Saarinenova 1129/1, 1129/3, 1129/5,
198 00 Praha 9 - Hloubětín, a pozemku parc. č. 1629/4, jehož součástí je stavba -
budova č.p. 1129, a funkčně souvisejícího pozemku parc. č. 1629/28, to vše v k.ú.
Hloubětín, obec Praha přijímá níže uvedeného dne tyto**

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek OULU Hloubětín, Saarinenova 1129, Praha 9

(dále jen „Stanovy“):

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek OULU Hloubětín, Saarinenova 1129, Praha 9

Část první VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Název a sídlo společenství

Název společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“): Společenství vlastníků jednotek OULU Hloubětín, Saarinenova 1129, Praha 9.

Sídlo společenství: Saarinenova 1129/3, 198 00 Praha 9 – Hloubětín.

Čl. II Základní ustanovení

1. Společenství je právnickou osobou, která byla založena na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).
2. Společenství je právnická osoba, založená za účelem zajišťování správy domu a pozemků. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami, a to v rozsahu a způsobem stanoveným právními předpisy a těmito stanovami.

Čl. III Účel společenství a předmět činnosti

1. Účelem společenství a předmětem jeho činnosti je zajišťování správy pozemku parc. č. 1629/4 (zastavěná plocha a nádvoří), včetně stavby - budovy č.p. 1129, která je součástí uvedeného pozemku, a funkčně souvisejícího pozemku parc. č. 1629/28 (ostatní plocha), (dále též „pozemky“ a „dům“), to vše v k.ú. Hloubětín, obec Praha.
2. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemků z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí nemovité věci, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení společných částí nemovité věci, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle Prohlášení (jak je definováno dále) nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, hromosvodů, rozvodů energií a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemků,

d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky tuto jednotku stavebně upravuje, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemků z hlediska správních činností se rozumí zejména:

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemků z jiných právních předpisů,
- b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství,
- e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

5. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat s třetími osobami smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu.

6. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.

Část druhá ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV

Obecná ustanovení

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spjato s existencí a vlastnictvím jednotky ve smyslu občanského zákoníku.
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, a toto zmocnění doručit statutárnímu orgánu společenství. Manželé si mohou k zastupování na jednání shromáždění udělit plnou moc ústně; pokud se jednání shromáždění zúčastní pouze jeden z manželů a druhý z manželů společenství neexistenci ústní plné moci předem neoznámí, má se za to, že plná moc byla přítomnému z manželů udělena.

Čl. V

Vznik a zánik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické, popř. právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě.
2. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše statutární orgán společenství do evidence členů neprodleně poté, kdy vlastník jednotky prokazatelně tuto skutečnost statutárnímu orgánu společenství oznámí.
3. Člen, jehož členství vznikne za trvání společenství, je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví, a to včetně údajů, uvedených v odst. 4 tohoto článku, a počtu osob, které budou mít v jednotce domácnost či ji budou jiným způsobem užívat. Člen společenství je povinen oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství případné změny údajů uvedených výše v tomto odstavci.
4. Seznam členů společenství je veden a průběžně aktualizován statutárním orgánem společenství. V seznamu členů musí být u každého člena jako vlastníka jednotky a dále u společných členů jako spoluvlastníků jednotky uvedeno jméno a příjmení, datum narození, místo bydliště, případně kontaktní adresa, pokud je odlišná od bydliště, emailová adresa, telefonní číslo a velikost hlasu při hlasování shromáždění, dále jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost.
5. Členství ve společenství zaniká:
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem byl člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud tak stanoví zákon.
6. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat vůči členovi společenství zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemků a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním společných částí nemovité věci a jednotek ani dlouhodobou zálohu na financování údržby, oprav a modernizace společných částí domu a pozemků (fond oprav).

Čl. VI

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) užívat společné části domu dle pravidel uvedených v prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám podle § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „Prohlášení“) a těchto stanovách,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství, způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a v souladu s těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy na zlepšení činnosti společenství a návrhy k odstranění nedostatků v jeho činnosti,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství, práce orgánů společenství a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,

g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě.

2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- a) užívat společné části nemovité věci dle pravidel uvedených v Prohlášení a těchto stanovách,
- b) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, schválené v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
- c) užívat jednotku způsobem, který neomezuje bezvadný výkon práv ostatních vlastníků jednotek,
- d) řídit se při užívání společných částí nemovité věci právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, domovním řádem, bude-li přijat, dodržovat povinnosti vyplývající z požárních předpisů, jakož i pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
- e) neprodleně upozorňovat statutární orgán na závady vzniklé na společných částech,
- f) včas hradit příspěvky (i ve formě záloh) na správu domu a pozemků, stanovené těmito stanovami,
- g) včas hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- h) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě společných částí nemovité věci. Nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu statutární orgán společenství alespoň 3 (tři) dny předem,
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo ti, kterým užívání jednotky umožnil anebo ti, kterým umožnil přístup do domu,
- j) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
- k) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních členů společenství,
- l) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření dodávky médií do jednotky, případně pokud se tak vlastníci jednotek dohodnou, provádět údržbu těchto zařízení na své náklady,
- m) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství změny týkající se člena, popřípadě uživatele jednotky a těch, kteří s ním jednotku užívají, jakož i těch skutečností, které jsou podstatné pro vyúčtování záloh za služby, a to vše za podmínek stanovených občanským zákoníkem,
- n) dodatečně se podílet finanční částkou podle rozhodnutí shromáždění v případě, že bude na společných částech nutná investice vyšší, než je stav finančních prostředků na účtu společenství k datu realizace investice,
- o) předat statutárnímu orgánu společenství kopii projektové dokumentace v případě, že provádí změnu stavby své jednotky.

3. Nevyplývá-li ze shora uvedeného jinak, uplatňuje člen společenství svá práva způsobem vyplývajícím ze závazných právních předpisů.

Část třetí ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu

všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 (patnáct) dnů před jeho konáním. Rozhodným pro počátek lhůty dle předchozí věty je zveřejnění pozvánky na vývěsce společenství na adrese jeho sídla a zároveň odeslání pozvánky na e-mailové adresy členů společenství. Pokud není pozvánka doručována elektronicky, zasílá se na členem oznámenou korespondenční adresu; pokud je touto adresou adresa domu, doručuje se pozvánka jejím vhozením do poštovní schránky.

3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a program jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, a nejsou-li tyto podklady připojeny, je svolavatel povinen umožnit každému členu společenství, na jeho výzvu, včas se seznámit s těmito podklady.

4. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Člen společenství se může na základě plné moci nechat na shromáždění zastoupit zmocněncem.

5. Pokud právní předpis nebo tyto stanovy nestanoví jinak, vyžaduje se k přijetí rozhodnutí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.

6. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele. Pověřený člen statutárního orgánu vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho program, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání shromáždění v pozvánce, lze zařadit do pořadu zasedání jen se souhlasem všech vlastníků jednotek, který může dán i nepřítomným členem, a to v písemné formě.

7. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně.

8. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

9. Nebylo-li svolané shromáždění usnášeníschopné, může statutární orgán společenství svolat tzv. náhradní shromáždění, které je způsobilé usnášet se za podmínek stanovených § 1210 občanského zákoníku.

10. Působnost shromáždění ve společenství vlastníků s jediným vlastníkem vykonává tento vlastník.

Čl. VIII

Působnost shromáždění

1. Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,

- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemků, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období,
- d) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- e) schválení rozpočtu,
- f) rozhodování o:
 - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu Prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem nebo těmito stanovami;
- g) udělování předchozího souhlasu
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. IX odst. 3 těchto stanov;
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

2. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání, per rollam. Pro rozhodování shromáždění společenství mimo zasedání platí tato pravidla:

- a) organizace rozhodování shromáždění mimo zasedání přísluší pouze statutárnímu orgánu;
- b) statutární orgán zašle členům společenství návrh znění rozhodnutí společenství o konkrétním bodu, o kterém je rozhodováno;
- c) návrh musí obsahovat určení lhůty, ve které se má člen vyjádřit (hlasovat o návrhu) a která nesmí být kratší než 15 dní od doručení návrhu členu společenství;
- d) v případě zastoupení člena společenství při hlasování mimo shromáždění musí zmocněnec doručit společenství plnou moc (pokud není u společenství plná moc založena);
- e) člen rozhoduje o návrhu připojením svého písemného vyjádření „souhlasím s návrhem“ nebo „nesouhlasím s návrhem“ pod text navrhovaného rozhodnutí o konkrétním bodu společně s uvedením svého jména a data, kdy bylo vyjádření učiněno, a vlastnoručním podpisem člena společenství, to vše na jedné listině;
- f) členové společenství doručují své hlasovací lístky s návrhy rozhodnutí v písemné podobě (originál listiny) na adresu společenství nebo v elektronické podobě (naskenovaná listina ve formátu PDF) na e-mailovou adresu společenství;
- g) nedoručí-li člen společenství svůj souhlas s návrhem rozhodnutí v určené lhůtě, platí, že s návrhem nesouhlasí;
- h) k přijetí rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se vyžaduje většina všech hlasů vlastníků jednotek;
- i) výsledek hlasování s přehledem hlasování jednotlivých vlastníků jednotek o návrhu společně s textem přijatého rozhodnutí rozešle statutární orgán všem členům společenství do 30 dnů od konání shromáždění.

3. V případě, že rozhodnutí mimo zasedání bude organizováno na specializovaných portálech, budou pravidla uvedená v odst. 2 platit přiměřeně pro takto organizované hlasování.

4. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání, per rollam.

Čl. IX

Předseda společenství a jeho působnost

1. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
2. Předseda společenství je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Předseda společenství za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním z řad členů společenství.
5. Funkční období předsedy společenství je 5 let. Předseda společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit shromáždění písemně. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení oznámení společenství.
6. Předseda jedná samostatně.

Čl. X

Určení prvního předsedy společenství

1. Prvním předsedou společenství je Bytové družstvo OULU Hloubětín, IČO: 05628865, se sídlem Saarinenova 1129/3, Hloubětín, 198 00 Praha 9.

Předsedu společenství při výkonu funkce zastupuje:
Ing. Petr Kučera, nar. 15.11.1982,
bytem Jablonecká 700/14, 190 00 Praha 9

2. Po vzniku společenství je možné ze stanov vypustit ustanovení tohoto článku X stanov, tj. ustanovení o určení prvních členů výboru. O takové změně je oprávněn rozhodnout statutární orgán společenství.

Část čtvrtá

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKŮ A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XI

Pravidla pro správu domu a pozemků

1. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemků 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 pozemcích sloužících všem vlastníkům. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníku.

2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství je oprávněno uzavřít s třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemků při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usnesením shromáždění.

3. Uzavřením smlouvy s třetí osobou nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a těchto stanov.

Čl. XII

Pravidla pro užívání jednotek a společných částí nemovité věci

1. Společné části nemovité věci jsou specifikovány v Prohlášení vlastníka.

2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.

3. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotce je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce, které mohou obtěžovat ostatní uživatele jednotek, byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod (tj. nebyly prováděny zejména ve večerních hodinách, v noci, o víkendech a svátcích). V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

4. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor domu a pozemků, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.

5. Člen společenství je povinen zajistit, aby pravidla pro užívání společných částí těchto stanov dodržovaly i osoby, kterým umožní užívání jednotky (například nájemci), jakož i další osoby, kterým umožní přístup do domu.

Část pátá

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství hospodaří v souladu se schváleným rozpočtem, který je pomocným nástrojem pro stanovení:

(i) zálohových plateb členů na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemků,

- (ii) zálohových plateb na úhrady za služby poskytované s užíváním společných částí nemovité věci,
- (iii) zálohových plateb do fondu oprav.

Schválený rozpočet může být překročen, pokud je to nezbytně nutné pro zajištění správy domu a pozemků a pro zajištění nezbytné údržby a oprav společných částí nemovité věci.

2. Rozpočet na příslušné období schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června příslušného roku. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.

Čl. XIV

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemků a na služby poskytované s užíváním společných částí nemovité věci a jednotek (které zajišťuje společenství) platí členové společenství příspěvky formou měsíčních záloh, jejichž výši určí statutární orgán s ohledem na schválený rozpočet a předpokládané náklady.
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytvoří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha (fond oprav). Pravidla pro jeho tvorbu, včetně stanovení výše pravidelné platby a použití schvaluje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné platby může rozhodnout shromáždění vlastníků.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok rozhodnuto jinak, platí výše zálohové platby na správu domu a pozemků, výše zálohové platby na služby poskytované s užíváním společných částí nemovité věci a jednotek a výše zálohové platby do fondu oprav platná v období předcházejícího kalendářního roku.
4. Nevýčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se s jednotlivými členy společenství nevypřádává a převádí se do následujícího roku.
5. Společenství zajišťuje zejména tyto služby související s užíváním společných částí a jednotek: dodávku vody a odvádění odpadních vod, dodávku elektrické energie do společných částí, dodávku tepla z domovní kotelny, provoz výtahů, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků, případně ty služby, které jsou nezbytné pro řádné užívání společných částí a jednotek a které z povahy věci má zajišťovat společenství.
6. Měsíční zálohové příspěvky jsou členové společenství povinni platit vždy do 15. (patnáctého) dne daného měsíce, pokud shromáždění vlastníků nerozhodne jinak.
7. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období podle příslušných právních předpisů.

Část šestá

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XV

Doručování

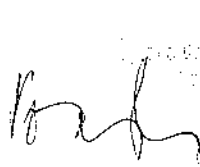
Při doručování písemnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se považuje písemnost odeslaná členovi společenství za doručenou třetí pracovní den po odeslání.

Čl. XVI

Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty rozhodnutím vlastníka všech jednotek ze dne 15.11.2024, když společenství vlastníků zakládá jediný vlastník všech jednotek, jímž je Bytové družstvo OULU Hloubětín, IČO: 05628865, se sídlem Saarinenova 1129/3, Hloubětín, 198 00 Praha 9.

V Praze dne 15.11.2024


Bytové družstvo OULU Hloubětín
IČO: 05628865
Saarinenova 1129/3
Hloubětín, 198 00 Praha 9



Bytové družstvo OULU Hloubětín

JUDr. Alena Vondráková, předsedkyně představenstva

Mgr. Petra Poslední, místopředsedkyně představenstva