

VYSVĚTLIVKA:

proložený podtržený text = návrh ustanovení vložený do vzorového znění na základě praktických poznatků a odborných seminářů

běžný text = příloha nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, jak vyplývá ze změn provedených nařízením vlády č. 151/2006 Sb.

## **Stanovy společenství vlastníků jednotek**

Název společenství vlastníků jednotek:

Sídlo společenství vlastníků jednotek:

### ČÁST PRVNÍ

#### **VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

##### Článek I

##### **Základní ustanovení**

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu ČR č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č. 345/2009 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

### ČÁST DRUHÁ

#### **PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ**

##### Článek II

##### **Správa domu a další činnosti**

- (1) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
  - a) provozu domu a pozemku;
  - b) údržby a oprav společných částí domu;
  - c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů;
  - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů; vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu;
  - e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu;
  - f) prohlídek a čištění komínů;
  - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu;
  - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství;

- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů ve spojených se správou domu.
- (2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat 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;
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v článku III.;
  - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány;
  - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství;
  - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky;
  - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy;
  - f) vedení evidence členů společenství.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím;
  - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství;
  - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- (6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
- (7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména:
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství;
  - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek;
  - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

### Článek III

#### **Změny společných částí domu**

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. 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, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

### Článek IV

#### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení

správce, 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 se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem musí obsahovat:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat;
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence;
- c) 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;
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech;
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem předem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Článek V

#### Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění;
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor;
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství (dále jen "člen voleného orgánu společenství") může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům anebo právnická osoba, která je členem tohoto společenství.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí po uplynutí funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradních členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

## Článek VI

### Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů;
  - b) schválení nebo změně stanov;
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu;
  - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění nebo těmito stanovami svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi;
  - e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. IV, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě;
  - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III;
  - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi;
  - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu;
  - i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem;
  - j) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě;
  - k) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka;
  - l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství;
  - m) pravidlech pro užívání společných částí domu;
  - n) schvalování rozpočtu společenství;
  - o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Neplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. 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 k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, věta třetí, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
- a) schválení nebo změně stanov;
  - b) o změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů;
  - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odst. 3 písm. c);
  - d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky;
  - e) o rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. 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, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.
- (15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.
- (16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.
- (17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení 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 a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
- (18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
- (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použije pro zápis z jednání výboru a kontrolní komise.

## Článek VII

### Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.
- (6) Výbor je alespoň tříčlenný. 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. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Kromě toho jsou členové výboru povinni vykonávat svou působnost s péčí řádného hospodáře a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství způsobit škodu. Ti členové výboru, kteří způsobili společenství škodu, odpovídají za tuto škodu společně a nerozdílně. Smlouva mezi společenstvím a členem výboru vylučující nebo omezující odpovědnost člena výboru za škodu je neplatná.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů 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 předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, a to do výše 25 tis. Kč na jednotlivý případ i bez souhlasu shromáždění vlastníků jednotek;
  - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů;
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat;
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství;
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby;
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků;
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství;
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství 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 společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství;
  - d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

## Článek VIII

### Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

## Článek IX

### Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:
  - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami;
  - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění;
  - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti;
  - d) podává výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění;
  - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.
- (4) Ustanovení odstavců 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise /čl. V odst. 1 písm. c)/. Ve společenství s počtem členů nižším než 10, může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

## Článek X

### Jednání dalších osob za společenství

- (1) Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno výborem.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 a 2 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

## Článek XI

### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

1. Členové společenství mohou přijímat rozhodnutí i mimo schůzi shromáždění. V takovém případě výbor nebo pověřený vlastník předloží návrh usnesení všem členům společenství s oznámením lhůty, ve které mají učinit písemně vyjádření.
2. Při hlasování podle tohoto článku se většina počítá z celkového počtu hlasů příslušejících všem členům společenství. Nevyjádří-li se člen ve lhůtě, platí, že nesouhlasí.
3. Výbor nebo pověřený vlastník pak oznámí výsledek písemného hlasování (per rollam) jednotlivým členům nebo jej vyhlásí způsobem ve společenství obvyklým, zejména vyvěšením na oznamovacích tabulích v domě.
4. Rozhodnutí členů přijaté hlasováním per rollam má stejnou závažnost a platnost jako usnesení přijaté shromážděním.
5. Písemnosti týkající se hlasování per rollam a oznámení jeho výsledku mají platnost zápisu z jednání shromáždění.

## ČÁST ČTVRTÁ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

## Článek XII

### Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
  - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství;
  - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- (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 jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

## Článek XIII

### Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami;
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování;



- c) volit a být volen do orgánů společenství;
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti;
  - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků;
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami;
  - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku;
  - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování;
  - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení;
  - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
  - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají;
  - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;
  - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem;
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovu nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII odst. 4 a pro potřeby správy domu;
  - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo;
  - k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

#### Článek XIV

##### **Zánik členství ve společenství**

- (1) Členství ve společenství zaniká:
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky;
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby;
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví;
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství;
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru.

#### ČÁST PÁTÁ

##### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

#### Článek XV

## **Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

- (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.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na a správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

### **Článek XVI**

#### **Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby**

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popř. další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství /čl. VI odst. 3 písm. f) a g)/, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování /čl. VI odst. 3 písm. h)/. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Stanovy společenství byly schváleny shromážděním dne..... a nabyly účinnosti téhož dne.

**MANDÁTNÍ SMLOUVA**

č. 1003/MV

uzavřená podle § 566 an. zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
mezi níže uvedenými účastníky (dále jen „smlouva“):

**Mandant:**

*Spisová značka:* **S 5701** vedená u rejstříkového soudu v Praze  
*Název subjektu:* **Společenství pro dům čp. 432, ulice Rýmařovská. Praha 18 - Letňany**  
*IČO:* **272 36 609**  
*Sídlo:* **Praha 18, Letňany, Rýmařovská 432, PSČ 19900**  
*Jednající:*  
*předseda výboru:* **Jan Fišar**  
*místopředseda*  
*výboru:*

(dále jen „mandant“)

a

**Mandatář:**

**Obchodní firma:** **RCB - servis s.r.o.** **IČ: 280 89 235**  
*Sídlo:* Jindřichův Hradec II, Třebického 1101, PSČ 377  
*Kancelář:* V Hůrkách 2089/27, Praha  
*Jednající:* Hana Chlebcová, jednatelka společnosti  
*Zapsaný v:* Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích  
oddíl C, vložka 16590  
**Bankovní spojení:** 2071895349/0800 Česká spořitelna a.s.

(dále jen „mandatář“)

Mandant a mandatář mohou být dále nazýváni společně jako „smluvní strany“

**I. Preambule**

1. Mandatář je společností, která se zabývá odborným poradenstvím v oblasti obnov bytového fondu co do zajištění potřebných inženýrských činností, úvěrování a dostupných dotačních titulů. V rámci svých činností mandatář přímo spolupracuje se Státním fondem rozvoje bydlení a Státním fondem životního prostředí. Mandatář je členem odborného sdružení CERPAD ( Centrum regenerace panelových domů) a v rámci svých aktivit se přímo podílí na vystavení odborného stanoviska (PIS) k dotačnímu titulu Programu Zelená úsporám a dotačního titulu Nový panel. Mandatář je odborným poradcem v oblasti zajištění finančních prostředků, kdy je jeho prostřednictvím zajišťováno plnění ve výši desítek až stovek mil. Kč měsíčně. Mandatář provozuje vlastní školicí středisko, které vychovává nejenom odborné poradce mandatáře, ale provádí i odborná školení pro stavební společnosti, společenství vlastníků jednotek, bytová družstva a v neposlední řadě i subjekty státní správy (města, obce). Mandatář, vzhledem ke svým zkušenostem a odbornosti, je připraven splnit zakázku tak, aby došlo k maximálně možnému čerpání dotačních prostředků (kombinací jednotlivých dotačních titulů), a zároveň minimalizaci finančního zatížení jednotlivých účastníků zakázky, úsporným nastavením úvěrování, při výběru z nabídek více bankovních ústavů.
2. Mandant je subjektem, který má zájem na kvalitním a vysoce odborném zajištění svých obchodních záležitostí souvisejících se zajištěním financování a odborného provedení revitalizace bytového domu.

Proto se rozhodl využít úplatně služeb mandátáře, které jsou blíže specifikovány v dalších ustanoveních této smlouvy.

3. Vzhledem k výše uvedenému se smluvní strany rozhodly uzavřít tuto mandátní smlouvu, jejímž účelem je zajištění činností souvisejících se stavebním inženýringem, financováním revitalizace domu **Praha 18, Letňany, Rýmařovská 432**, a dále provedení činností potřebných pro zajištění prostředků z vybraného dotačního programu, ve všech případech na základě pokynu mandanta a v rozsahu požadovaném mandantem a vymezeném blíže v této smlouvě.

## II. Předmět smlouvy

1. Mandatář se na základě této smlouvy zavazuje provést pro mandanta organizační a zprostředkovatelské činnosti potřebné k provedení stavby revitalizace domu, které jsou dále vymezené v tomto článku smlouvy pod písmeny A – D.
2. Mandatář se dále zavazuje, že odborně a metodicky povede mandanta po celou dobu plnění zakázky, která se realizuje na základě této smlouvy nebo v přímé souvislosti s ní, že mu poskytne potřebné poradenství či konzultace a že jej bude informovat o změnách v obecně závazných právních předpisech či metodikách vydaných v oblasti dotací, které souvisejí s realizací této smlouvy, a o nichž mandatář měl či mohl vědět.
3. Mandatář se dále zavazuje, že zajistí mandantovu záležitost spadající do oblasti předmětu smlouvy s odbornou péčí a to v rámci svých objektivních možností a zejména v souladu s tím, v jakých oblastech si rozhodování otázek souvisejících s realizací této smlouvy vyhradil sám mandant.
4. Mandant se zavazuje plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy, ze zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník ve znění pozdějších předpisů, a zaplatit za činnosti provedené na základě této smlouvy odměnu sjednanou v čl. III této smlouvy.

### A) Činnosti spojené se stavebním inženýringem

A.1. V rámci činností spojených se stavebním inženýringem mandatář zavazuje provést činnosti související se:

- zajištěním výpočtu měrné roční potřeby tepla na vytápění podle harmonizovaných technických norem a případně s použitím metody výpočtu a okrajových podmínek podle TNI 73 0330 (bytové domy). Výpočet měrné potřeby tepla objedná mandatář jménem mandanta. Posudek bude uhrazen mandantem přímo zhotoviteli (tímto krokem je garantováno nenavyšování ceny posudku o marži mandátáře). Zhotovitele posudku a výši ceny je povinen mandatář předem projednat s mandantem a je oprávněn posudek objednat po písemném odsouhlasení výše ceny a konkrétního zpracovatele mandantem.
- výběrem návrhu optimálního řešení stavby v závislosti na výstupech výše uvedeného výpočtu,
- zajištěním zpracování energetického auditu (dále jen „EA“), vyplyne-li jeho potřeba. Energetický audit objedná mandatář jménem mandanta. Energetický audit bude uhrazen mandantem přímo zhotoviteli (tímto krokem je garantováno nenavyšování ceny o marži mandátáře). Zhotovitele energetického auditu a výši ceny je povinen mandatář předem projednat s mandantem a je oprávněn energetický audit objednat po písemném odsouhlasení výše ceny a konkrétního zpracovatele mandantem.
- zajištěním organizace a poskytnutí poradenství souvisejícího s realizací výběrového řízení na zpracování projektové dokumentace stavby (dále jen „PD“).  
Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že do výběrového řízení budou zařazeny zejména projekční kanceláře, jejichž písemný seznam předloží sám mandant, popřípadě kanceláře, které na základě písemné žádosti mandanta navrhne mandatář. Mandatář předloží návrh písemné výzvy zpracovatele projektové dokumentace k připomínkám mandanta. Mandant je oprávněn v písemné výzvě stanovit bližší podmínky týkající se subjektů, které mají být osloveny, obsahu nebo formy oslovení. Podmínky stanovené mandantem, nejsou-li v rozporu s platnou legislativou, jsou pro mandátáře závazné. Smluvní strany se dále dohodly, že mandatář po výběru zhotovitele PD prokazatelně předá tomuto zhotoviteli rozsah PD potřebný pro projekt v rámci dotace Zelená úsporám.
- zajištěním vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy (dále jen „PENB“) v souladu s platnými a účinnými obecně závaznými právními předpisy. PENB objedná mandatář jménem mandanta. PENB bude uhrazen mandantem přímo zhotoviteli (tímto krokem je garantováno nenavyšování ceny o marži mandátáře). Zhotovitele PENB a výši

ceny je povinen mandatář předem projednat s mandantem a je oprávněn PENB objednat po písemném odsouhlasení výše ceny a konkrétního zpracovatele mandantem.

- zajištěním organizace a poskytnutí poradenství souvisejícího s realizací výběrového řízení na zhotovitele stavby. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že do výběrového řízení budou zařazeny zejména stavební společnosti, jejichž písemný seznam předloží sám mandant, popřípadě stavební společnosti, které na základě písemné žádosti mandanta navrhne mandatář. Mandant je oprávněn v písemné výzvě stanovit bližší podmínky týkající se subjektů, které mají být osloveny, obsahu nebo formy oslovení. Podmínky stanovené mandantem, nejsou-li v rozporu s platnou legislativou, jsou pro mandatáře závazné.
- vyhodnocením úplnosti nabídek – za účasti mandanta - a vypracování podrobné analýzy předložených nabídek, včetně seznámení mandanta s výsledky analýzy. Mandant bude vždy v rámci výkonu odborné péče mandatáře upozorněn na možná rizika vyplývající především z platné legislativy, technologických postupů a procesů.
- zajištěním pravomocného stavebního povolení, případně jiného dokladu opravňujícího mandanta k provedení stavby, není-li zajištěno zhotovitelem PD.
- předložením vzorového návrhu smlouvy o dílo. V návrhu smlouvy o dílo bude mimo jiné řešena udržitelnost dotace, pevná cena zakázky, závazek vybraného zhotovitele zakázky k úhradě dotace v plné výši v případě její ztráty, porušením podmínek dotačního titulu, chybným plněním zhotovitelem zakázky (stavební společnost vybranou mandantem). Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že návrh smlouvy o dílo bude nejdříve předložen mandantovi a po jeho schválení či po zapracování jeho připomínek bude dále předložen k připomínkám či ke schválení vybrané stavební společnosti. Mandatář se zavazuje konzultovat s mandantem připomínky vybrané stavební společnosti ke smlouvě o dílo. Bude-li to účelné pro zdárné naplnění účelu této smlouvy, může mandant pověřit mandatáře ke svolání společného trojstranného jednání se zástupci stavební společnosti, na kterém se objasní připomínky ke smlouvě o dílo.
- zajištěním organizace a poskytnutí poradenství souvisejícího s realizací výběrového řízení na Technický dozor investora. Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že do výběrového řízení budou zařazeny zejména zájemci, jejichž písemný seznam předloží sám mandant, popřípadě zájemci, které na základě písemné žádosti mandanta navrhne mandatář. Mandant je oprávněn v písemné výzvě stanovit bližší podmínky týkající se subjektů, které mají být osloveny, obsahu nebo formy oslovení. Podmínky stanovené mandantem, nejsou-li v rozporu s platnou legislativou, jsou pro mandatáře závazné.

## **B) Činnosti spojené se zajištěním financování revitalizace domu mandanta**

- B.1. Předmětem této smlouvy je dále poradenská činnost související se zajištěním profinancování revitalizace domu mandanta a to za podmínek existujících na trhu v době realizace této části smlouvy. Mandatář se zavazuje zajistit organizaci a poskytnout poradenství související s realizací výběrového řízení nejvhodnějšího úvěrového produktu s odbornou péčí.
- Smluvní strany se v této souvislosti dohodly, že do výběrového řízení budou zařazeny zejména bankovní ústavy, stavební spořitelny a produkty, jejichž písemný seznam předloží sám mandant, popřípadě bankovní ústavy, stavební spořitelny a produkty, které na základě písemné žádosti mandanta navrhne mandatář. Mandant může v písemné výzvě stanovit bližší podmínky týkající se subjektů, které mají být osloveny, obsahu nebo formy oslovení. Podmínky stanovené mandantem, nejsou-li v rozporu s platnou legislativou, jsou pro mandatáře závazné.
- B.2. Mandatář se zavazuje provést následující úkony:
- zpracovat podklady pro nabídkové řízení,
  - zajistit nabídkové řízení úvěrových produktů,
  - poskytnout odborné poradenství při volbě úvěrového produktu a ústavu,
  - zpracovat podklady pro žádost o úvěr,
  - vypracovat samotnou žádost o úvěr,
  - předložit žádost o úvěr ke schválení mandantovi,
  - poskytnout právní poradenství a spolupráci při uzavírání úvěrové smlouvy,
  - poskytnout poradenskou a konzultační činnost po dobu trvání úvěrové smlouvy.

### **C) Činnosti vedoucí k zajištění finančních prostředků z dotačního programu Zelená úsporám**

Předmětem této smlouvy je dále poradenská činnost související se zajištěním finančních prostředků z dotačního programu Zelená úsporám. Mandatář se zavazuje před a poté po podpisu smlouvy provést níže uvedené úkony:

- C.1. Před vydáním závazného příslibu poskytnutí dotace se mandatář zavazuje provést tyto úkony:
- seznámit mandanta s podmínkami nutnými pro dosažení dotace,
  - poskytnout kontrolu návaznosti jednotlivých úkonů mandanta, zejména návaznost PD na tepelné výpočty, a dále kontrolu úplnosti smluvních dokumentů,
  - vyhotovit stanovisko Poradenského a informačního střediska (dále jen „PIS“), potřebné k získání dotace v programu Zelená úsporám, s tím, že mandatář se zavazuje včas informovat mandanta o rozsahu prací potřebném k získání stanoviska. Stanovisko bude vystaveno přímo Regionálním centrem bydlení a úhrada za vyhotovení stanoviska ve výši dané platnou legislativou ( k datu podpisu smlouvy 4 000, - Kč) bude účtována mandantu pouze v případě, kdy nebude žádost o dotaci v programu Zelená úsporám ani v programu Nový panel podána.
  - připravit podklady pro získání prohlášení o splnění podmínek pro poskytnutí státní finanční podpory stanovisko pracoviště státního fondu životního prostředí (dále jen „SFŽP“) a potvrzení o kontrole projektové dokumentace.
  - připravit žádost o získání dotace v programu Zelená úsporám včetně všech předepsaných příloh a krycího listu technických parametrů,
  - podat žádost o dotaci v Programu Zelená úsporám. Žádost bude podána v kompletním stavu se všemi potřebnými přílohami, dle aktuálního požadavku administrátora programu (Státní fond životního prostředí odbor GIS).
- C.2. Po vydání závazného příslibu k poskytnutí dotace se mandatář zavazuje provést následující úkony:
- kontrolovat dodržování podmínek uvedených v krycím listu stavby a týkajících se zejména použitých materiálů, technologií a stavební společnosti,
  - poskytnout spolupráci a odborné poradenství při shromažďování daňových dokladů (faktur) potřebných k proplacení dotace.
  - předložit doklady potřebné k prokázání splnění podmínek dotačního titulu potřebných k uzavření dotační smlouvy (daňové doklady, soupis použitých materiálů v předepsané formě).
- C.3. Po podpisu smlouvy o poskytnutí dotace se mandatář zavazuje provést následující úkony:
- poskytnout s odbornou péčí spolupráci a odborné poradenství při doložení realizace regenerace domu.

### **D) Činnosti vedoucí k zajištění finančních prostředků z dotačního titulu Nový panel**

- D.1. Předmětem této smlouvy je dále poradenská činnost související se zajištěním finančních prostředků dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právníkům a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Program Nový panel“).
- D.2. Mandatář se zavazuje provést následující úkony:
- seznámit mandanta s podmínkami nutnými pro dosažení finančních prostředků v rámci programu Nový panel,
  - poskytnout kontrolu návaznosti jednotlivých úkonů mandanta, zejména návaznost PD na EA, a dále kontrolu úplnosti smluvních dokumentů v rozsahu odborné péče mandatáře,
  - připravit podklady pro získání prohlášení o splnění podmínek pro poskytnutí státní finanční podpory (stanovisko osoby uvedené Ministerstvem průmyslu a obchodu v seznamu zveřejněném v obchodním věstníku),
  - vyhotovit stanovisko Poradenského a informačního střediska (dále jen „PIS“), přičemž stanovisko bude vystaveno přímo Regionálním centrem bydlení a úhrada za vyhotovení stanoviska ve výši dané platnou legislativou ( k datu podpisu smlouvy 4 000, - Kč) bude účtována mandantu pouze v případě, kdy nebude žádost o dotaci v programu Nový panel, ani v programu Zelená úsporám podána,

- připravit žádost o získání finančních prostředků v rámci programu Nový panel, včetně všech předepsaných příloh,
- podat žádost o dotaci v rámci Programu Nový panel pověřené bance (Českomoravská rozvojová a záruční banka a.s.). Žádost bude podána v kompletním stavu se všemi potřebnými přílohami určenými v nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění pozdějších předpisů.

### III. Úplata mandatáře, platební podmínky a smluvní sankce

Smluvní strany se dohodly na následujících cenách za služby poskytované dle této smlouvy:

1. Za předmět smlouvy dle bodu A bude účtována částka ve výši: 350,- Kč z každé jedné bytové jednotky v předmětném objektu, přičemž počtem bytových jednotek rozhodných pro stanovení výše úplaty mandatáře je 30 bytových jednotek – dle evidence z Katastru nemovitostí.  
Podmínkou pro fakturaci výše uvedené částky je podpis smlouvy o dílo s mandantem vybranou stavební firmou.
2. Za předmět smlouvy dle bodu B bude účtována částka ve výši: 300 ,- Kč z každé jedné bytové jednotky v předmětném objektu, přičemž počtem bytových jednotek rozhodných pro stanovení výše úplaty mandatáře je 30 jednotek – dle evidence z Katastru nemovitostí.  
Podmínkou pro fakturaci výše uvedené částky je uzavření úvěrové smlouvy mezi mandantem a s vybraným finančním ústavem.
3. Za předmět smlouvy dle bodu C1, bude účtována částka ve výši: 350,- Kč z každé jedné bytové jednotky v předmětném objektu, přičemž počtem bytových jednotek rozhodných pro stanovení výše úplaty mandatáře je 30 jednotek – dle evidence z Katastru nemovitostí.  
Podmínkou pro fakturaci výše uvedené částky prokazatelné podání žádosti o dotaci se všemi potřebnými přílohami.
4. Za předmět smlouvy dle bodu C2, bude účtována částka ve výši: 300 ,- Kč z každé jedné bytové jednotky v předmětném objektu, přičemž počtem bytových jednotek rozhodných pro stanovení výše úplaty mandatáře je 30 jednotek – dle evidence z Katastru nemovitostí.  
Podmínkou pro fakturaci výše uvedené částky je podpis smlouvy o poskytnutí dotace v programu Zelená úsporám.
5. Za předmět smlouvy dle bodu D, bude účtována částka ve výši: 300 ,- Kč z každé jedné bytové jednotky v předmětném objektu, přičemž počtem bytových jednotek rozhodných pro stanovení výše úplaty mandatáře je 30 jednotek – dle evidence z Katastru nemovitostí.  
Podmínkou pro fakturaci výše uvedené částky je doložení předávacího protokolu, potvrzeného ČMZR B.
6. Výše uvedené částky jsou splatné na základě mandatářem vystaveného daňového dokladu - faktury.
7. Výše uvedené částky je uvedeny bez daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“). Mandatář není plátcem DPH. V případě, kdy se mandatář stane v průběhu plnění zakázky plátcem DPH, bude k ceně účtována DPH ve výši dle platných obecně a účinných závazných právních předpisů.
8. Cena za služby uvedená na daňových dokladech (fakturách) je splatná do 15 dnů od doručení faktury mandantovi a to na účet mandatáře uvedený na fakturách. Úhradou se rozumí odepsání finanční částky z účtu mandanta ve prospěch účtu mandatáře.
9. Bude-li mandant požadovat po mandatáři i provedení dalších činností, které nejsou předmětem plnění dle této smlouvy, zavazují se smluvní strany dohodnout formou písemného dodatku podepsaného oprávněnými zástupci obou smluvních stran rozsah těchto služeb a jejich cenu. Služby mohou být poskytnuty až poté, kdy se dodatek stane účinným. Mandant se zavazuje k úhradě těchto služeb v souladu s ustanoveními tohoto článku smlouvy.

10. Mandant se zavazuje uhradit v plné výši veškeré náklady spojené s vypracováním tepelných výpočtů (pro program Zelená úsporám a program Panel), projektové dokumentace a průkazu energetické náročnosti budovy, jejichž zpracování bude na základě jeho požadavků nebo s jeho souhlasem zadáno vybraným zhotovitelům.
11. Pro případ prodlení mandanta se zaplacením ceny služeb poskytnutých dle této smlouvy sjednávají smluvní strany úrok z prodlení za každý započatý den prodlení ve výši 0,05 % z ceny služeb dle odst. 1 tohoto článku smlouvy.
12. Pro případ zaviněného prodlení mandátáře s plněním dle této smlouvy sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,05 % z ceny služeb dle odst. 1 tohoto článku smlouvy. Smluvní strany pro odstranění případných pochybností sjednávají, že mandatář není v prodlení, pokud je jeho nečinnost či prodlení s plněním způsobeno okolnostmi, které nemohl ovlivnit (tzv. vyšší moc), nebo nedodáním potřebných podkladů, informací či neposkytnutím jiné nutné součinnosti zejména ze strany mandanta.

#### **IV. Styk smluvních stran a předávání informací**

1. Nedohodnou-li se strany v jednotlivém případě jinak, musí být veškeré zprávy, oznámení, pokyny apod. podepsány osobami oprávněnými jednat za smluvní strany nebo jejich jménem a doručeny druhé smluvní straně.
2. Mandant je povinen zajistit a předat mandatáři podklady potřebné k poskytování služeb dle této smlouvy, zejména:
  - stanovy společenství vlastníků, pokud v domě společenství existuje nebo za doby existence této smlouvy vznikne,
  - plnou moc k zajištění poskytování služeb dle této smlouvy, podepsanou oprávněnými zástupci mandanta s úředně ověřenými podpisy,
  - v případě, že mandant není jediným vlastníkem domu, formulář souhlasného prohlášení potřebné většiny vlastníků (potřebná většina vlastníků je určena stanovami mandanta, případně nově vzniklého SVJ a dále podmínkami dotačního titulu Zelená úsporám) počítané podle velikosti podílů, které bude prokazovat rozhodnutí spoluvlastníků domu o hospodaření se společnou věcí (§ 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů). Z textu prohlášení musí jasně vyplývat způsob hospodaření s nemovitostí, na kterém se spoluvlastníci dohodli.
  - usnesení orgánů bytového družstva, případně nově vzniklého společenství vlastníků jednotek, kterým se potvrzuje souhlas s převzetím požadovaného úvěru, včetně formy jeho zajištění,
  - účetní závěrky – rozvaha, výsledovka za období určené úvěrujícím bankovním ústavem,
  - ekonomické a doplňující údaje, v rozsahu určeném úvěrujícím bankovním ústavem,
  - doklady o podlahové ploše bytů v domě,
3. Na základě plné moci udělené mandantem je mandatář povinen zajistit:
  - výpis z katastru nemovitostí vztahující se k domu mandanta (ne starší 3 měsíců),
  - výpis z obchodního rejstříku (ne starší tří měsíců)
  - krycí list technických parametrů,
  - údaje úvěrující banky,
  - projektovou dokumentaci, nebyla-li zajišťována přímo mandantem
  - pravomocné stavební povolení, případně jiný doklad opravňující mandanta k provedení stavby, je-li toto předmětem smluvního plnění,
  - smlouvu se zhotovitelem stavby
  - jednotlivé přílohy potřebné k podání žádosti o dotační titul (dle aktuálního změny směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009 a dále nařízení vlády č. 299/2001 Sb.)

#### **V. Vzájemná odpovědnost**

1. Smluvní strany odpovídají za škody vzniklé poskytováním nesprávných a neúplných údajů, nepravdivých či nadsazených údajů, falsifikátů a jinak podvržených dokumentů, nepředáním či opožděným předáním



závažných informací a údajů, informací týkajících se materiálních a závažných změn (úpadek, závažné soudní jednání vedená nyní či ještě nezačatá, atd.).

2. Mandant si je vědom skutečnosti, že na poskytnutí dotace není právní nárok, a proto mandatář i přes vynaložené úsilí, nemůže její přidělení zaručit.
3. Mandant se zavazuje poskytnout maximální možnou součinnost při realizaci této smlouvy a dodávat veškeré podklady po pečlivém zvážení a kontrole. Mandatář neodpovídá zejména za škody vzniklé neúplnými či nepřesnými informacemi mandanta, které nemohl rozumně odhalit, a dále za škody vzniklé následkem selhání nebo chybami vzniklými jednáním či prodlením státních orgánů, či tzv. vyšší mocí. Smluvní strany zavazují dohodnout postup, jak vzniklou škodu zmírnit. Mandatář dále nenese odpovědnost za rozhodnutí mandanta, jejichž realizaci nebude možno docílit plnění předmětu této smlouvy. Byl-li však schopen tuto okolnost rozpoznat, je povinen na ni upozornit mandanta.
4. Mandatář je odpovědný za řádné plnění povinností dle této smlouvy, zejména za dodržení termínu pro podání žádosti o dotaci v souladu s podmínkami zveřejněnými Státním fondem životního prostředí či Státním fondem rozvoje bydlení. Odpovědností je zbaven v případě, kdy i přes písemnou výzvu nedošlo ze strany mandanta k včasnému dodání podkladů dle této smlouvy a dále kdy bylo mandantem mařeno získání potřebných podkladů, nebo kdy podklady dodané mandantem či subjektem vybraným mandantem obsahují chyby, které nebyl rozumně schopen či povinen odhalit.
5. Mandatář je odpovědný pouze za činnosti, které poskytuje na základě této smlouvy, a není odpovědný za jakékoliv spekulativní, obchodní či jiné poradenství třetích stran či plnění třetích stran ve prospěch mandanta.

## **VI. Doba platnosti smlouvy a odstoupení od smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to na dobu potřebnou k provedení činností dle této smlouvy.
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna od této smlouvy odstoupit v souladu s ustanoveními zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Ustanovení § 351 odst. 2 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, se nepoužije.
3. V případě odstoupení od smlouvy ze strany mandanta se mandant zavazuje vypořádat cenu služeb, které byly na základě této smlouvy poskytnuty, a to tak, že:
  - pokud byly služby poskytnuty v rozsahu menším než 50 %, bude uhrazeno 50% ceny služeb, které se mají na základě této smlouvy poskytovat, a
  - pokud byly služby poskytnuty v rozsahu větším jak 50 %, bude uhrazeno 100% ceny služeb, které se mají na základě této smlouvy poskytovat.
4. Výjimkou je odstoupení v případě podstatného porušení smlouvy ze strany mandataře, kdy se výše uvedené pravidlo o úhradě služeb neuplatní.
5. V případě ukončení smluvního vztahu ze strany mandanta bez prokazatelného zavinění mandataře, přísluší mandataři náhrada prokázaných nákladů. Maximálně však do výše plnění uvedeného v čl. III.
6. Odstoupení od smlouvy či výpověď jsou platné dnem jejich doručení druhé smluvní straně. Za účinné se považují teprve řádným finančním vypořádáním služeb poskytnutých na základě této smlouvy.

## **VII. Ochrana důvěrných informací**

1. Za důvěrné informace se považují veškeré informace a údaje bez ohledu na jejich formu, které si smluvní strany při plnění této smlouvy vzájemně poskytnou, zejména informace uvádějící jména jakýchkoliv osob, vedoucích pracovníků nebo jejich zmocněnců. Smluvní strany se zavazují, že vynaloží veškerou přiměřenou snahu, aby předešly tomu, že důvěrné informace budou zveřejněny jakýmkoliv třetím osobám, společnostem nebo dalším entitám bez předchozího písemného souhlasu druhé smluvní strany. Smluvní strana nevydá ani nebude souhlasit s vydáním tiskových zpráv nebo oznámení týkajících se smlouvy nebo účasti druhé smluvní strany na plnění smlouvy. Výjimku tvoří informace poskytované v rozsahu

požadovaném obecně závaznými právními předpisy, popřípadě poskytnutí informací společenství vlastníků jednotek, pokud za dobu existence této smlouvy v domě vznikne.

2. Obě smluvní strany se zavazují v rámci ochrany osobních údajů postupovat plně v souladu se zákonem o ochraně osobních údajů v platném znění.

### VIII. Závěrečná ustanovení

1. Mandant se zavazuje, že předmět činnosti dle této smlouvy svěří výlučně mandatáři a že po dobu platnosti této smlouvy nebude ze strany mandanta vyvíjena žádná činnost směřující ke zmaření plnění smlouvy a zadání předmětu smlouvy jinému subjektu.
2. Mandant se dále zavazuje, že v případě, kdy po dobu existence této smlouvy vznikne v domě společenství vlastníků jednotek, postoupí formou smluvního ujednání závazky z této smlouvy a převede práva z této smlouvy na nově vzniklý subjekt. K postoupení závazků a převedení práv dojde do 30 dní poté, kdy nově vzniklé společenství vlastníků jednotek bude mít orgány odpovědné k jednání. Mandatář se zavazuje s tímto postoupením závazků a převedením práv vyslovit písemný souhlas.
3. Smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každý ze stejnopisů má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží jeden.
4. Změny a doplňky této smlouvy mohou být činěny pouze formou písemných dodatků ke smlouvě podepsaných osobami oprávněnými jednat za smluvní stranu nebo jejím jménem.
5. Podmínky této smlouvy týkající se odpovědnosti, platby úplaty, důvěrných informací nezanikají se zánikem platnosti této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že smlouva vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli a že nebyla uzavřena pod nátlakem. Připojením svých podpisů smluvní strany vyjadřují svůj souhlas s uzavřením této smlouvy.
7. Smlouva se stává účinnou po schválení obnovy domu Shromážděním vlastníků jednotek, většinou vlastníků potřebnou dle Zákona o vlastnictví bytů (72/74Sb., v platném znění).

Příloha: Plná moc udělená mandatáři k výkonu činností dle této smlouvy

<b>Mandant:</b>	<b>RCB - servis s.r.o.</b>
Jednající:	Jednající: <b>Hana Chlebcová</b>
Funkce:	Funkce: Jednatelka společnosti
Podpis: _____	Podpis: _____
Datum: _____	Datum: _____
Jednající:	
Funkce:	
Podpis: _____	
Datum: _____	

# Domovní řád

Společenství domu Rýmařovská č.p. 432, 199 00 Praha 18

## Preambule:

Pravidla mají přispět k tomu, aby vztahy a vzájemné soužití mezi vlastníky a obyvateli bytů byly klidné, vyrovnané, přátelské nebo alespoň uspokojující.

Tato pravidla jsou součástí jsou závazná pro všechny členy Společenství. Členové Společenství domu (dále jen Společenství) jsou povinni přenést povinnost dodržování těchto pravidel na obyvatele bytů v případě, že byt bude přenechán k dispozici jiné osobě. Tato pravidla vycházejí z obecně závazných právních předpisů jakož i z dobrých mravů a obecných zvyklostí a jejich dodržováním se předejde možným konfliktům a napětím v sousedských vztazích. Z tohoto důvodu je jejich dodržování v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti Společenstvím důsledně vyžadováno a porušování těchto pravidel podléhá postihům, které budou kategoricky uplatňovány.

## I. ÚVOD

Domovní řád Společenství vychází ze Stanov tohoto společenství a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby domy byly řádně užívány, udržovány na požadované úrovni, aby bylo zabráněno jejich poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání domů, a snižovat náklady při jejich údržbě a opravách. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají byty, společné prostory a zařízení v domě Rýmařovská 432, Praha 18, tj. pro vlastníky bytů a členy jejich domácností, pro vlastníky bytů a jejich nájemníky (dále jen „uživatel bytu“).

## II. UŽÍVÁNÍ BYTŮ A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily přívodu teplé a studené vody, a elektroměrem. Součástí bytu jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody a ústředního topení, elektro-instalace, plynové potrubí), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily a kromě hlavního potrubí odpadu. Příslušenstvím bytu jsou dále uzavíratelná sklepní kóje, příslušející k danému bytu.
2. Společnými prostorami se rozumí části domu ve společném spoluvlastnictví, určené pro společné užívání, a to zejména základy, hlavní stěny, vchody, schodiště, chodby, balkony, půdy, střecha, společné antény, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické sítě, plynové potrubí, prostory pro ukládání kol a další místnosti bez specifického označení a chodba mezi sklepními kójemi.
3. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům, než k bydlení (např. Podnikatelské činnosti, ateliéry atd.) Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu.
4. Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svůj byt na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a provádět včas potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. Zajišťovat provádění revizí elektro v bytě.
5. Uživatel bytu je povinen nahradit škody, které na jiných bytech nebo společných částech nebo zařízení domu způsobil on nebo jeho hosté. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu nebo náhrada v penězích. Bez souhlasu výboru společenství (dále jen výbor) a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy bytu a jeho zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ohrožena jeho statika nebo jinak narušena funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, domácí telefon, televizní anténa apod.).
6. Vlastník bytu, který poskytne byt do pronájmu nebo jej přenechá k dočasnému užívání třetí osobě, je odpovědný za to, že tyto osoby dodržují domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto byt užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby, užívající byt nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem, anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka vyzvat jak k úhradě případně vzniklých škod, tak i k ukončení podobného nájemního vztahu.
7. Vlastník bytu, který hodlá svůj byt pronajmout anebo přenechat do užívání třetí osobě, před uzavřením smluvního vztahu (nájem, užívání, apod.) projedná tento svůj záměr s výborem Společenství, zejména pak otázku finančního vyrovnání případných dluhů na nájemném nebo fondu oprav. Současně bude projednána nová kalkulace záloh v závislosti na změněném počtu osob byt užívajících. Pokud vlastník bytu svůj záměr s výborem neprojedná, je výbor oprávněn kalkulovat úhradu společných nákladů podle svého vlastního uvážení.
8. Vlastník bytu, který sám v bytě nebydlí (buď jej pronajímá, anebo jej navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí.
9. V zájmu předcházení násilného otevření bytu nebo nebytového prostoru z důvodu havárie apod. doporučuje se v případě déle trvající nepřítomnosti majitele bytu nebo nájemce oznámit výboru místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění bytu.

## III. DENNÍ ŘÁD

1. Noční klid musí být dodržován v době od 22.00 hod. do 6.00 hod. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavačů a jiných hlučných zařízení a přístrojů (robotů, vrtaček, atd.), zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo gramofonové přístroje

používat tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí automatické pračky, zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí, apod.) a podle okolností tomu zabránit.

2. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč ke každé ze společných uzamykatelných prostor (kočárkárna, sušárna, atd.). Tyto prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání může rozhodnout výbor.

3. Uživatel bytu je povinen podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v domě, zejména 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 odklizení sněhu z chodníků přilehlých k domu v zimním období, podle zásad a v rozsahu stanovených rozpisem služeb v domě či podle zásad v domě obvyklých.

Úklid a čištění se provádí pokud potřeba nevyžaduje častějších úkonů, minimálně 1x týdně.

Zaviní-li znečišťování společných prostor některý z uživatelů bytu, je povinen znečištění okamžitě odstranit, jinak může být odstraněno na jeho náklad. Pro zajištění běžného úklidu může být výborem najmuta úklidová firma.

#### IV. TECHNICKÝ PROVOZ

1. Z obecně platných předpisů a ze Stanov společenství vyplývá pro vlastníky bytů povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav domu. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky (elektrická instalace, požární technika, vodoměry), běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel bytu povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých bytů

(viz bod 1. čl. II tohoto Domovního řádu).

2. Mezi nejzákladnější preventivní opatření k předcházení poruch patří:

a) uvnitř bytu

- nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů než připouští norma,
- používat pouze takové spotřebiče, které jsou v dobrém technickém stavu,
- pravidelně, alespoň 1x měsíčně protáčet uzávěry radiátoru topení, ventilů teplé a studené vody, uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehynění,
- průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čeření hladiny).

b) společné prostory

- dodržovat pravidla protipožární ochrany,
- kontrolovat v každém poschodí způsob větrání a po vyvětrání zavírat chodbová okna,
- udržovat pořádek a čistotu,
- společné prostory určené ke zvláštním účelům používat vždy na nezbytně nutnou dobu tak, aby jejich použití bylo k dispozici i ostatním uživatelům.

3. Předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize budou organizovány správcem domu a budou hrazeny z fondu oprav Společenství domu č.p. 432.

#### V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

- a) Uživatelé bytu jsou povinni zamykat dům v době od 22.00 do 6.00 hodin. V případě, že výbor rozhodne o tom, že dům bude uzavřen stále, jsou všichni obyvatelé domu toto rozhodnutí povinni respektovat.
  - b) každý uživatel bytu je povinen dodržovat pravidla bezpečnosti práce, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči a při odchodu z bytu se přesvědčit, zda jsou všechny přívody vody a el. proudu vypnuty.
  - c) každý uživatel bytu je povinen vědět, že telefonní číslo 112 platí pro veškerá tísňová volání (hasiči, lékařská služba, policie).
  - d) za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.
2. Hlavní uzávěry vody, rozvodné skříně pro osvětlení domu a do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám.
3. Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám.
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné – únikové cesty.
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě upozornit ostatní obyvatele zvoláním „HOŘÍ!“ a neprodleně přivolat hasiče.
6. Kontejnery na odpady jsou umístěny před domem č.p. 432. Kontejnery na tříděný odpad (papír, sklo, PET-lahve) jsou řádně barevně označeny a umístěny před samoobsluhou Penny Market.
7. Zatrávněné plochy před domem mají okrasný účel. Uživatelé bytů jsou povinni se vystříhat znečišťování těchto prostor různými druhy odpadků, papírů apod.
8. Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v bytě je dovoleno v souladu s platnou vyhláškou města či obce, pokud to nebude zakázáno rozhodnutím hygienika popř. jiným orgánem na základě právních předpisů k tomu zmocněných. Nájemce bytu nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, který 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, před domem a v jeho okolí. Pro tyto účely Městská část Praha 18 nainstalovala v blízkosti domu stojan se sáčky. Majitel zvířete je povinen po svém zvířeti uklidit.
9. Chov ostatních zvířat, která mohou ohrozit zdraví nebo život spoluobčanů (jedovatých nebo jinak nebezpečných) je chovatel povinen oznámit výkonnému výboru.
10. Je zakázáno kouřit ve všech společných prostorách domu.

#### **VI. ZDROJE INFORMACÍ**

1. Základním zdrojem informací pro všechny obyvatele jsou nástěnky v přízemí domu. Jejím prostřednictvím předává výbor Společenství a správce domu nejdůležitější informace všem obyvatelům domu.
2. Dalším zdrojem informací je web společenství na adrese <http://www.rymarovska432.websnadno.cz>
3. Vlastníci v případě žádosti komunikují písemně a výbor odpovídá písemnou formou s řádným zdůvodněním případného zamítavého stanoviska.

#### **VII. OBECNÁ USTANOVENÍ**

V případě porušení tohoto Domovního řádu a opatření a při vyčerpání všech přípustných nápravných prostředků je výbor Společenství povinen ostatním vlastníkům bytových jednotek oznámit druh porušení, resp. přestupku a jméno viníka. Pokud bude Společenstvím domu odsouhlasen systém a výše pokut, může výbor viníkovi tuto pokutu uložit. Pokuta pak bude připočítána k pravidelnému měsíčnímu poplatku a bude inkasována společně s ním.

#### **VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Tento Domovní řád bych schválen usnesením výboru Společenství domu dne ..... a vstupuje v platnost dne .....
2. Domovní řád může být měněn nebo doplňován na základě vzniklých potřeb. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý z uživatelů bytu. Schvalování doporučených změn se provádí buď na schůzi Společenství domu, anebo písemnou nebo emailovou formou.

V Praze dne .....

**SBD Praha**

Jana Kozlerová  
K Nádraží 19/3  
**190 15 Praha 9 - Satalice**

tel: 227 229 632  
mob: 733 799 925  
e-mail: kozlerova@sbdpraha.cz

v Hradci Králové 25.01.2010

**Věc: CN R157-I/10 nasávací klapka požární vzduchotechniky**

Zasílám Vám cenovou nabídku na doplnění nasávací části požární vzduchotechniky. Klapka zabrání průvanu a sníží tím tepelné ztráty objektu.

Klapka je vybavena motoricky ovládaným systémem se zpětnou pružinou. Průřez potrubí je trvale uzavřen, pouze v případě poplachu se klapka otevře. Obdobná klapka je již nainstalována v Kuželově 572:

1) Požární servopohon Belimo BLF230, potrubní díl	1 ks	á 11.700,-	11.700,-
2) Listová klapka 50x80	1 ks	á 2.870,-	2.870,-
3) Těsnicí rám klapky 50x80	1 ks	á 1.660,-	1.660,-
4) Ovládací jednotka servopohonu	1 ks	á 1.820,-	1.820,-
5) Elektroinstalace	1 ks	á 3.620,-	3.620,-
6) Montáž	1 ks	á 6.590,-	6.590,-
7) Doprava paušál Praha	1 ks	á 680,-	680,-
		cena	28.940,00 Kč
		DPH 19%	5.499,00 Kč
		<b>Celkem</b>	<b>34.439,00 Kč</b>

Množstevní slevy: 2ks = -10%, 3ks = -15%, 6ks = -20%

Záruky: 36 měsíců na provedené práce  
24 měsíců na materiál

S pozdravem  
Ing. Radovan Kovařovic

Nabídka osazení jednotlivých pater pohybovými čidli  
Nabídka společnosti Prinvest, Praha

	ks	Kč/ks	total, Kč
1. čidla	8	350	2800
2. světla	16	650	10400
3. spojovací materiál (kryty, jističe, lišty, žárovky) práce (demontáž stavajících světel a vypínačů,			1800
4. úprava rozvaděčů, montáž nového zařízení)			9000
5. doprava			1000
6. revize			1500
<b>Total</b>			<b>26 500,00 Kč</b>