

## STEJNOPIS Notářský zápis

sepsaný dne 16.6.2015, slovy: šestnáctého června roku dva tisíce patnáct, mnou, Mgr. Klárou Svobodovou, notářskou kandidátkou, zástupkyní JUDr. Václavy Dvořákové, notářky v Praze, se sídlem kanceláře Praha 4, Budějovická 5, *na místě samém, tj. v Praze 7 - Holešovicích, Osadní 1476/43 v přízemních prostorách domu č.p. 1476*, na žádost **Společenství vlastníků jednotek domu Osadní 1476/43, Praha 7, IČ – 241 50 797, se sídlem Praha 7 - Holešovice, Osadní 1476/43, PSČ 17000**, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v odd. S vložka 12921, **obsahující osvědčení dle § 80a a § 80b zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), konkrétně: -----**

### r o z h o d n u t í shromáždění vlastníků jednotek

-----  
které se konalo dne 16.6.2015, slovy: šestnáctého června roku dva tisíce patnáct, od 18:00 hodin, v Praze 7 - Holešovicích, Osadní 1476/43 v přízemních prostorách domu č.p. 1476. -----

Za prvé: I) Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění a na základě mé přítomnosti při jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství související s přijetím předmětných rozhodnutí: -----

**a) existence Společenství vlastníků jednotek domu Osadní 1476/43, Praha 7, IČ – 241 50 797, se sídlem Praha 7 - Holešovice, Osadní 1476/43, PSČ 17000**, zapsaného v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v odd. S vložka 12921, byla ověřena z výpisu z obchodního rejstříku vyhotoveného dne 16.6.2015, a o kterém Ing. Valérie Hůrská, nar. 11.1.1978, bydliště Praha 8 – Bohnice, Cafourkova 521/3, prohlásila, že obsahuje aktuální stav údajů o společenství zapisovaných do obchodního rejstříku. -----

**b) působnost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí** byla zjištěna ze stanov společenství ze dne 28.6.2011, a z ustanovení zákona č. 72/1992 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), -----

**c) způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí** byla zjištěna: -----  
- z pozvánky na shromáždění vlastníků jednotek (jež obsahuje náležitosti stanovené zákonem a úplným zněním stanov), o které paní Ing. Valérie Hůrská (svolavatel shromáždění) prohlásila, že byla uveřejněna v souladu se stanovami a ustanovením zákona č. 72/1992 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), -----

- citovaného úplného znění stanov, -----  
- z prezenční listiny, dle které jsou přítomni osobně a na základě plných moci vlastníci bytových jednotek, kteří představují 54,8948 % vlastníků a shromáždění vlastníků jednotek je proto schopné usnášení. -----

**d) způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí** byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího shromáždění vlastníků jednotek tj. Ing. Valérie Hůrská, nar. 11.1.1978, bydliště Praha 8 – Bohnice, Cafourkova 521/3, jejíž totožnost jsem ověřila platným úředním průkazem – občanským průkazem, a která prohlásila, že je způsobilá samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je notářský zápis

pořízen, která byla do funkce předsedajícího shromáždění vlastníků jednotek zvolena v rámci 1. bodu programu shromáždění všemi 100% hlasů přítomných vlastníků. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

II) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami společenství. -----

Za druhé: Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že po volbě předsedajícího shromáždění vlastníků jednotek následovala volba zapisovatele, ověřovatelů zápisu a schválení programu shromáždění. -----

Za třetí: Předsedající shromáždění vlastníků jednotek k jednání o dalším bodu programu - schválení stanov společenství - upozornil na hlavní zásady vzhledem k novele, ke které došlo a k novým požadavkům na znění stanov. Konstatoval, že nový návrh stanov měli členové společenství k dispozici v písemném znění již před dnešním shromážděním. K zaslánému znění stanov byly vzneseny celkem čtyři pozměňovací návrhy: -----

I. Předsedající shromáždění vlastníků přednesl návrh na schválení pozměňovacího návrhu k čl. XV., B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku, bod 1. až 8., v tomto znění: -----

1. Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku s výjimkou nákladů uvedených v bodu 6 podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud nedojde k jiné dohodě členů společenství. Dohodu o jiném způsobu přispívání však musí uzavřít všichni vlastníci jednotek v písemné formě a musí být oznámena katastrálnímu úřadu. Příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku v sobě zahrnují příspěvek do fondu oprav, vlastní příspěvek na správu domu a pozemku a příspěvek na ostatní náklady. -----
2. Pokud je zachován princip příspěvku podle podílu na společných částech domu (nedojde tedy k jiné dohodě) rozhoduje o výši záloh shromáždění vlastníků na základě výborem předloženého návrhu pro následující rok a to tak, aby byly kryty předpokládané náklady nejen v nejbližším období, ale i v následujících letech. Tímto usnesením jsou pak všichni vlastníci jednotek vázáni, a to i ti, kteří s usnesením nesouhlasili. -----
3. K přijetí usnesení o výši záloh postačuje souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. -----
4. Příspěvek do fondu oprav platí členové společenství formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Z FO budou hrazeny opravy a náklady spojené s provozem domu, které převyšují částku 50.000,- Kč (za každý jednotlivý případ). Do fondu oprav budou převáděny veškeré úroky z běžného účtu a termínovaného vkladu za každý kalendářní rok. Příspěvek na fond oprav se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku. Spolu s tím platí také členové společenství podle pravidla zálohy na služby spojené s užíváním jednotky. -----
5. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu/ jednotky. -----
6. Příspěvek na správu domu a pozemku se rozúčtují podle počtu jednotek v domě. V účetnictví je veden na samostatném účtu „správa domu“ a jeho vyúčtování je každoročně předkládáno shromáždění vlastníků. -----

- této složky předpisu jsou zahrnuty příspěvky na:-----
- a) poplatek za správu,-----
  - b) účetnictví,-----
  - c) opravy společných částí domu do výše 5.000,- Kč,-----
  - d) internet, telefony,-----
  - e) mzdy, resp.příspěvky určené na odměňování osob orgánu společenství (výbor SVJ, kontrolní komise), které se rozvrhnou se na každou jednotku stejně,-----
  - f) kancelářské potřeby,-----
  - g) poštovné,-----
  - h) bankovní poplatky.-----
8. Příspěvek na ostatní náklady platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci a jeho vyúčtování je každoročně předkládáno shromáždění vlastníků.-----

Předsedající shromáždění konstatoval, že k přednesenému návrhu nebyly ze strany přítomných vlastníků vneseny žádné protinávryhy či připomínky. Byla provedena kontrola usnášení schopnosti, předsedající shromáždění konstatoval, že je přítomno 56,98 % (slovy: padesát šest celých devadesát osm setin procenta) hlasů všech vlastníků jednotek. Předsedající přistoupil k hlasování.-----

Po proběhlém hlasování konstatoval předsedající shromáždění, že návrh byl schválen potřebnou nadpoloviční většinou přítomných hlasů, konkrétně 100% hlasů přítomných vlastníků. Výsledek hlasování byl zjištěn na základě oznámení předsedy shromáždění, který hlasy sečetl, hlasování proběhlo aklamací.-----

II. Předsedající shromáždění vlastníků přednesl návrh na schválení pozměňovacího návrhu k čl. XV., C. Rozúčtování nákladů na služby, bod 9., v tomto znění:-----

9. O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb. a jeho vyúčtování je každoročně předkládáno shromáždění vlastníků.-----

Předsedající shromáždění konstatoval, že k přednesenému návrhu nebyly ze strany přítomných vlastníků vneseny žádné protinávryhy či připomínky. Předsedající přistoupil k hlasování.-----

Po proběhlém hlasování konstatoval předseda shromáždění, že návrh byl schválen potřebnou nadpoloviční většinou přítomných hlasů, konkrétně 100% hlasů přítomných vlastníků. Výsledek hlasování byl zjištěn na základě oznámení předsedy shromáždění, který hlasy sečetl, hlasování proběhlo aklamací.-----

III. Předsedající shromáždění vlastníků přednesl návrh na schválení pozměňovacího návrhu k čl. Čl. XIX., v tomto znění s tím, že původní článek Čl. XIX. se nově označuje jako Čl. XX.:-----

### Čl. XIX.

#### Určení prvního člena statutárního orgánu společenství

Prvním členem statutárního orgánu společenství byl pověřený vlastník Mgr. Zdeněk Hůrský, dat. nar. 29.4.1978, bytem Cafourkova 521/3, Praha 8, Bohnice, PSČ 181 00.-----

Předseda shromáždění konstatoval, že k přednesenému návrhu nebyly ze strany přítomných vlastníků vneseny žádné protinávryhy či připomínky. Předsedající přistoupil k hlasování.-----

Po proběhlém hlasování konstatoval předsedající shromáždění, že návrh byl schválen potřebnou nadpoloviční většinou přítomných hlasů, konkrétně 100% hlasů přítomných vlastníků. Výsledek hlasování byl zjištěn na základě oznámení předsedajícího shromáždění, který hlasy sečetl, hlasování proběhlo aklamací. -----

IV. Předsedající shromáždění vlastníků přednesl návrh na schválení pozměňovacího návrhu k čl. Čl. VII. Kontrolní komise, bod 1. první věta, v tomto:-----  
Dalším voleným orgánem společnosti je kontrolní komise, která je tříčlenná.-----

Předsedající shromáždění konstatoval, že k přednesenému návrhu nebyly ze strany přítomných vlastníků vzneseny žádné protinávryhy či připomínky. Předsedající přistoupil k hlasování. -----

Po proběhlém hlasování konstatoval předseda shromáždění, že návrh byl schválen potřebnou nadpoloviční většinou přítomných hlasů, konkrétně 100% hlasů přítomných vlastníků. Výsledek hlasování byl zjištěn na základě oznámení předsedy shromáždění, který hlasy sečetl, hlasování proběhlo aklamací. -----

V. Předsedající shromáždění vlastníků jednotek přednesl návrh na změnu stanov včetně zapracovaných pozměňovacích návrhů Společenství vlastníků jednotek domu Osadní 1476/43, Praha 7, v tomto znění: -----

## Stanovy společenství vlastníků jednotek domu Osadní 1476/43, Praha 7

Společenství vlastníků jednotek domu Osadní 1476/43, Praha 7, se sídlem Praha 7, Holešovice, Osadní 1476/43, PSČ 170 00, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 12921 (dále jen "**Společenství**") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona, 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, dále jen "**Zákony**").-----

### Čl. I.

#### Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek domu Osadní 1476/43, Praha 7, se sídlem se sídlem Praha 7, Holešovice, Osadní 1476/43, PSČ 170 00 (dále jen "**společenství**") je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práv a zavazovat se k povinnostem podle naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. -----
2. Za dluhy společenství ručí každý člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.-----
3. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění. -----
4. Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti

bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu. -----

## Čl. II.

### Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku, vymezených způsobem stanoveným v zákoně, (dále jen "**správa domu a pozemku**") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. -----
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména: -----
  - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, -----
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, -----
  - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----
  - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku 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 pozemku z jiných právních předpisů, -----
  - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, -----
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,
  - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění členů společenství přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek, -----
  - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než členům společenství v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv členů společenství. -----

-----  
v rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o: -----

  - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, -----

- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, -----
  - c) pojištění domu, -----
  - d) užívání společných částí domu, -----
  - e) nájmu společných částí domu, -----
  - f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat. -----
5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----
6. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:-----
- a) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle odst. 3 písm. b) tohoto článku vybírány,-----
  - b) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,-----
  - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
  - d) buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli zajišťuje plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, odvoz domovního odpadu, úklid společných prostor, užívání výťahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:-----
    - i. vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, -----
    - ii. 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, -----
    - iii. vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. -----
7. 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. -----
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku 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,-----
  - d) změny společných částí domu a změny v užívání stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce, modernizace).-----

### Čl. III.

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí**

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné a účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a k zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti

- spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo se změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem členům společenství. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání některému z členů společenství.-----
2. Vzájemný vztah mezi členy společenství a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví, těchto stanov a domovního řádu. ----
  3. Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti členů společenství umožnit vstup do jednotky z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo člena společenství při užívání jednotky, a člen společenství postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který byl vyzván, aby umožnil přístup do jednotky. -----
  4. 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.-----
  5. Smlouva se správcem obsahuje: -----
    - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,-----
    - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,-----
    - c) povinnost správce předkládat jim 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. -----
  6. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
  7. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavce 4 tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.-----
  8. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí domu se stanoví tato pravidla: --
    - a) O zásadách pro uzamykání společných částí domu, o podmínkách vydávání klíčů/čipů členům společenství, o evidenci klíčů/čipů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných částí domu rozhoduje shromáždění.-----
    - b) Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí domu i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní. -----
    - c) Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí domu nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem.-----
    - d) Člen společenství není oprávněn uvnitř společných částí domu jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.

- e) Člen společenství není oprávněn ve společných částech domu umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu výboru. To neplatí, pokud se jedná o společné části domu, přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny. -----
- f) Porušuje-li člen společenství obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenstvím za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování této výzvy je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto členovi společenství. -----
- g) Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je výbor společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí domu a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě. -----

#### Čl. IV.

##### Orgány společenství - společná ustanovení

- 1. Orgány společenství jsou: -----
  - a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“), -----
  - b) výbor společenství (dále jen „výbor“), -----
  - c) Kontrolní komise. -----
- 2. Výbor společenství je voleným orgánem. Členem výboru společenství může být fyzická osoba nebo právnická osoba, která nemusí být členem nebo společným členem tohoto společenství. Fyzická osoba nebo statutární zástupce právnické osoby a právnickou osobou zmocněný zástupce musí být ke dni volby plně svéprávná a bezúhonná osoba. --
- 3. Závazek k výkonu volené funkce ve výboru je závazkem osobní povahy. Člen výboru je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 4. Funkční období členů výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce a odvoláním z funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové výboru své funkce do doby zvolení nového výboru nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období. ----
- 5. Člen výboru může být volen opětovně. -----
- 6. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
- 7. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 měsíců od dojití prohlášení o odstoupení.
- 8. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. -----
- 9. 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. -----
- 10. Neklesl-li počet členů výboru společenství pod polovinu, mohou členové výboru kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----



11. Nemá-li výbor společenství dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou zvoleni noví členové výboru společenství; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví.-----
12. Soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena výboru nebo členů výboru v rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiné členy výboru schopné společenství zastupovat.-----
13. Člen výboru, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen výboru se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že jí nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.-----
14. Členové výboru mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen výboru svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání výboru, anebo svoji funkci vykonával nedbale.-----
15. Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů.-----

## Čl. V.

### Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „**členové společenství**“). Spoluvlastníci jednotek nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se zúčastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.-----
2. Do výlučné působnosti shromáždění patří:-----
  - a) schválení a změna stanov,-----
  - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,-----
  - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
  - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledků hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvku na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle Čl. III odst. 5, těchto stanov, předkládá zprávu o hospodaření společenství rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,-----
  - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,-----
  - f) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,-----
  - g) rozhodování:-----
    - ga) o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----

- gb) o změně účelu užívání domu nebo bytu, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, společných částí domu, -----
  - gc) o změně podlahové plochy bytu, -----
  - gd) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
  - ge) o změně podílu na společných částech, -----
  - gf) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
  - gg) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění, -----
  - gh) o výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků, -----
  - gi) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, -----
  - gj) o vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru, -----
  - gk) o stanovení výše odměny členů výboru, -----
  - gl) o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství, -----
  - gm) o pravidlech pro užívání společných částí domu, -----
  - gn) o schvalování rozpočtu společenství, -----
  - h) udělování předchozího souhlasu k:-----
    - ha) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a to jen v případech, jde - li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemku, -----
    - hb) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění, nebo k jinému nakládání s nimi, -----
    - hc) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
    - hd) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, a to jen pro účely správy domu a pozemku, především pro opravy, úpravy společných částí nebo změny stavby, jejichž realizace byla schválena usnesením shromáždění, -----
  - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
  - j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem nebo stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být výborem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů. Za tím účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění. Jímí zvolený člen společenství řídí pak zasedání shromáždění. -----
4. O svolání zasedání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním zasedání shromáždění doručením na adresu uvedenou v seznamu členů společenství; uvedl-li člen společenství do seznamu členů společenství doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, případně na webových stránkách

společenství. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společnosti s těmito podklady seznámit. Okamžikem doručení pozvánky a podkladů k jednání shromáždění je doručení do poštovní nebo mailové schránky člena společnosti nebo na jím určenou doručovací adresu. -----

5. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor. -----
  6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti. -----
  7. Každý člen společnosti má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Je-li vlastníkem jednotky společnosti, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společnosti, platí, že je společný zástupce nepřítomen. -----
  8. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společnosti nebo i společnost vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se člen společnosti o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----
  9. Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společnosti navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----
  10. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení: -----
    - a) o schválení nebo změně stanov, -----
    - b) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu jako je jejich modernizace a rekonstrukce, -----
    - c) o změně prohlášení vlastníka budovy, -----
    - d) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 2 písm. h) bodu hd) tohoto článku, -----
    - e) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, -----
    - f) rozdělení zisku z hospodaření společnosti. -----
- Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek, určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku všech členů společnosti z jiných důvodů než v důsledku změny podílu na společných částech), vyžaduje se souhlas všech členů společnosti učiněný v písemné podobě. Má-li se rozhodnutí dotknout jen některých členů společnosti, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených členů společnosti a nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas členů společnosti s většinou hlasů. -----
- Člen společnosti se může nechat na jednání shromáždění zastoupit na základě písemné zmocnění udělené zmocněnci. -----
- Je-li členy společnosti pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek. -----

14. Pro hlasování o zařazení záležitosti na pořad zasedání shromáždění, která nebyla uvedena na pozvánce, se vyžaduje souhlas všech členů společenství. -----
15. Ze zasedání shromáždění se pořizuje do 30 dnů ode dne jeho ukončení zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k zasedání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení, výsledky hlasování 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. -----
16. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Dále zápis podepisuje ověřovatel zápisu, byl-li shromážděním zvolen. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. -----
17. Ustanovení odstavců 15 a 16 se přiměřeně použijí pro zápisy ze zasedání výboru. -----

## Čl. VI.

### Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor má 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas. -----
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu. -----
3. Za výbor jedná navenek každý z členů výboru samostatně. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis dvou členů výboru. -----
4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech členů společenství. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. -----
5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. -----
6. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové. ----
7. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. V tomto souhlasu lze také určit, ve kterých záležitostech nelze rozhodovat mimo zasedání výboru. -----
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména: -----
  - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností podle zákona 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, -----
  - 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 zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o své činnosti a 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, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství, -----
- e) zajišťuje vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje členy společenství se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu, -----
  - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
  - g) zajišťuje řádné vedení písemnosti společenství, -----
  - h) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, -----
  - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami, -----
  - k) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů, -----
  - l) na základě rozhodnutí shromáždění uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku, -----
  - m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, -----
  - n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění, -----
  - o) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy a jde-li o rozsah oprav spadající do výlučné působnosti shromáždění, předloží následně shromáždění zprávu o nezbytně provedených opravách k odstranění havárie, -----
  - p) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství. -----
10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména: -----
- a) v souladu se zákonem a těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání 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. --
11. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
- a) datum a místo konání, -----
  - b) přijatá usnesení, -----
  - c) výsledky hlasování členů výboru, -----
  - d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----

Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění

vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. -----

## Čl. VII.

### Kontrolní komise

1. Dalším voleným orgánem společenství je kontrolní komise, která je tříčlenná. Kontrolní komise je oprávněna kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. -----
2. Funkční období kontrolní komise je 5 let, ode dne jeho zvolení. -----
3. Funkce člena kontrolní komise není slučitelná s členstvím ve výboru. -----
4. Kontrolní komise je oprávněna nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, požívat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od výboru společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Výbor je povinen revizorovi poskytovat potřebnou součinnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství. -----
5. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost výboru, podává výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti. -----
6. Na členství v kontrolní komisi se přiměřeně aplikují ustanovení o členství ve výboru, dle **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů.**I, těchto stanov. -----

## Čl. VIII.

### Jednání dalších osob za společenství

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

## Čl. IX.

### Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. -----

## Čl. X.

### Rozhodnutí mimo zasedání (hlasování per rollam)

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění a to písemnou formou (rozhodování per rollam). -----
2. Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v dalších záležitostech. -----

3. Návrh na rozhodnutí členů společenství mimo zasedání shromáždění musí obsahovat: ---
  - a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,-----
  - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému členu společenství, -----
  - c) stanovení lhůty, ve které má člen společenství doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění členům společenství odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.----
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží. -----
5. Výbor oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl. --
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem členům společenství velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech členů společenství. -----

## Čl. XI.

### Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem nabytí vlastnictví jednotky. -----
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou společnými členy společenství. 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 hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. -----
4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky. (V prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).-----
5. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle

těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. -----

6. Jména členů společenství jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky.-----

## Čl. XII.

### Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů společenství a právo na informace

1. Výbor zajišťuje vedení seznamu členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena společenství, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi společenství na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.-----
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů společenství: -----
  - a) označení jednotky, -----
  - b) velikost hlasu vážící se k jednotce, -----
  - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů, -----
  - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce. -----
3. Přenechal-li člen společenství byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby. -----
4. Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů společenství vždy na základě písemného oznámení změny údajů členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc. -----
5. Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit výboru nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.-----
6. Člen společenství je povinen oznámit výboru vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů společenství, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li člen společenství byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce. -----
7. Požádá-li o to člen společenství, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoliv člena společenství nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození člena společenství nebo nájemce. Člen společenství, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím členům společenství nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva člena společenství na ochranu osobních údajů. Člen společenství podává žádost o poskytnutí jména a adresy člena společenství nebo



nájemce výboru v písemné formě. Informaci poskytne výbor členu společenství rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti členu společenství o její poskytnutí. ---

### Čl. XIII.

#### Práva a povinnosti člena společenství a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má právo zejména:-----
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,-----
  - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,-----
  - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,-----
  - d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jeho činnosti,-----
  - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému členu společenství výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,-----
  - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodář a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může člen společenství nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,-----
  - g) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,-----
  - h) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,-----
  - i) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,-----
  - j) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,-----
  - k) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,-----
  - l) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,-----
  - m) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,-----
  - n) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.-----
2. Člen společenství je povinen zejména:-----
  - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství, schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,-----
  - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě

zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen, -----

- c) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,-----
  - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané členu společenství k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby, -----
  - e) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech členů společenství jinak, -----
  - f) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
  - g) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,-----
  - h) umožnit po předchozím vyzvání výborem přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou, nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně 7dní přede dnem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části domu, -----
  - i) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě 14 dnů, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce, -----
  - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám člen společenství nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,----
  - k) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,-----
  - l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,-----
  - m) předložit včas výboru stavební dokumentaci, upravuje-li člen společenství stavebně svoji jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních členů společenství nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků, -----
  - n) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství pro potřeby správy domu podle Čl. XI odst. 5 a 6 těchto stanov.-----
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň

velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství. -----

#### Čl. XIV.

##### Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká: -----
  - a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby, -----
  - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby, -----
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství. -----
2. Společné členství spoluvlastníků ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství. -----

#### Čl. XV.

##### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

###### A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je: -----
  - a) Vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze pro účel, na který byly určeny, tak aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější. -----
  - b) Vytvoření dostatečně velké rezervy finančních prostředků na opravy společných částí domu a případné investice v domě plánované v letech budoucích. -----
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období. -----
4. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušenosti s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. -----
5. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“. -----
6. Rozpočet nákladů v odst. 3 a 4 se stanoví na roční období. -----
7. Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví i na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok, není-li společenstvím ujednáno jinak. -----
8. Společenství může ke krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění. ---
9. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím rozhodnuto jinak, je platný poslední schválený rozpočet. -----

###### B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

9. Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku s výjimkou nákladů uvedených v bodu 6 podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud nedojde k jiné dohodě členů společenství. Dohodu o jiném způsobu přispívání však musí uzavřít všichni vlastníci jednotek v písemné formě a musí být oznámena katastrálnímu úřadu. Příspěvek na náklady spojené se správou domu a pozemku v sobě zahrnují příspěvek do fondu oprav, vlastní příspěvek na správu domu a pozemku a příspěvek na ostatní náklady. -----
10. Pokud je zachován princip příspěvku podle podílu na společných částech domu (nedojde tedy k jiné dohodě) rozhoduje o výši záloh shromáždění vlastníků na základě výborem předloženého návrhu pro následující rok a to tak, aby byly kryty předpokládané náklady nejen v nejbližším období, ale i v následujících letech. Tímto usnesením jsou pak všichni vlastníci jednotek vázáni, a to i ti, kteří s usnesením nesouhlasili. -----
11. K přijetí usnesení o výši záloh postačuje souhlas nadpoloviční většiny hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění. -----
12. Příspěvek do fondu oprav platí členové společenství formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Z FO budou hrazeny opravy a náklady spojené s provozem domu, které převýší částku 50.000,- Kč (za každý jednotlivý případ). Do fondu oprav budou převáděny veškeré úroky z běžného účtu a termínovaného vkladu za každý kalendářní rok. Příspěvek na fond oprav se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku. Spolu s tím platí také členové společenství podle pravidla zálohy na služby spojené s užíváním jednotky. -----
13. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu/ jednotky. -----
14. Příspěvek na správu domu a pozemku se rozúčtují podle počtu jednotek v domě. V účetnictví je veden na samostatném účtu „správa domu“ a jeho vyúčtování je každoročně předkládáno shromáždění vlastníků. -----
15. Do této složky předpisu jsou zahrnuty příspěvky na: -----
  - i) poplatek za správu, -----
  - j) účetnictví, -----
  - k) opravy společných částí domu do výše 5.000,- Kč, -----
  - l) internet, telefony, -----
  - m) mzdy, resp.příspěvky určené na odměňování osob orgánu společenství (výbor SVJ, kontrolní komise), které se rozvrhnou se na každou jednotku stejně, -----
  - n) kancelářské potřeby, -----
  - o) poštovné, -----
  - p) bankovní poplatky. -----
16. Příspěvek na ostatní náklady platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 15. dne v kalendářním měsíci a jeho vyúčtování je každoročně předkládáno shromáždění vlastníků. -----
17. Do této složky předpisu jsou zahrnuty příspěvky na: -----
  - a) náklady domu, jejichž výše převýší částku 5.000,- Kč ne však více jak 50.000,- Kč (za každý jednotlivý případ)
  - b) revize techn.zařízení domu (revize výtahu, revize požární ochrany, hasicí přístroje, požární vodovody, hromosvody, HDV elektro, apod.)
  - c) rozúčtování spotřeby tepla, SV as TUV. -----

18. Slouží-li některá ze společných částí jen některému členu společenství, k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům, umístění a rozsahu povinnosti člena společenství spravovat tuto část na vlastní náklad. -----
19. Zálohový příspěvek na zálohy na služby spojené s užíváním jednotky se s každým vlastníkem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování. -----
20. Nevycerpaný zůstatek příspěvku do fondu oprav, příspěvku správu domu a pozemku a příspěvku na ostatní náklady se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. -----
21. Podle zásad uvedených v písm. B. odst. 1 až 3 tohoto článku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců písm. A. tohoto článku stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého člena společenství. -----
22. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----
23. Převádí-li člen společenství vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství. -----

### C. Rozúčtování nákladů na služby

1. Službami jsou zejména: -----
  - a) dodávky vody a odvádění odpadních vod, -----
  - b) dodávka tepla a teplé vody -----
  - c) odvoz komunálního odpadu, -----
  - d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, -----
  - e) elektrická energie společných prostor v domě, -----
  - f) úklid společných prostor v domě, domovníctví, -----
  - g) provoz výtahu, -----
  - h) pojištění objektu, -----
  - i) kamerový systém, -----
  - j) servis předávací stanice (výměník). -----
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. -----
3. Členové společenství platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do 15. dne v měsíci spolu s příspěvkem (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí výbor jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Výbor má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Člen společenství má právo požadovat úpravu výše uvedených záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě výbor. -----
4. Náklady na služby se rozúčtují následovně: -----
  - a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, -----
  - b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele ( vyhl. č. 372/2001 Sb.), -----
  - c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) až písm. g) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, osvobození od úhrady nákladů na provoz výtahu pro -----

- vlastníky jednotek umístěných v 1. nadzemním podlaží musí odsouhlasit nadpoloviční většina všech vlastníků,-----
- d) náklady uvedené v odst. 1 písm. h) se rozúčtují podle výše spoluvlastnických podílů jednotlivých vlastníků jednotek nebo na základě usnesení shromáždění, -----
- e) náklady uvedené v odst. 1 písm. i) a písm. j) se rozúčtují podle počtu jednotek v domě.-----
5. Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.-----
6. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování členu společenství. -----
7. Člen společenství může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení. -----
8. Společenství je povinno na základě písemné žádosti členu společenství nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit členu společenství ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit členu společenství pořízení kopií podkladů podle těchto stanov. -----
9. O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění nadpoloviční většinou hlasů všech členů společenství; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb. a jeho vyúčtování je každoročně předkládáno shromáždění vlastníků.-----

## Čl. XVI.

### 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 domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na 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 a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správcem domu též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví. Výbor může v těchto záležitostech právně jednat 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 odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----
5. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
6. Členové společenství ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.-----

7. V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku a zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne splatnosti, je povinen člen společenství zaplatit poplatek/úrok z prodlení v zákonem stanovené výši. -----

#### **Čl. XVII.**

##### **Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví**

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. ---
2. Při zrušení se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na členy společenství v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého člena společenství na společných částech domu. -----
3. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, vlastnictví k jednotkám zanikne zápisem do katastru nemovitostí. ----
4. Jsou-li jednotky nebo některá z nich zatíženy, vyžaduje se k prohlášení o zrušení spoluvlastnictví jednotky souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě. -----

#### **Čl. XVIII.**

##### **Zánik společenství**

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství. -----

#### **Čl. XIX.**

##### **Určení prvního člena statutárního orgánu společenství**

Prvním členem statutárního orgánu společenství byl pověřený vlastník Mgr. Zdeněk Hůrský, dat. nar. 29.4.1978, bytem Cafourkova 521/3, Praha 8, Bohnice, PSČ 181 00. -----

#### **Čl. XXI.**

##### **Závěrečná ustanovení**

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví výbor bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí je do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě. -----
2. Nevyplyvá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení občanského zákoníku o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi. -----
3. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona 89/2013 Sb. – občanského zákoníku a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013. -----
4. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u výboru. -----
5. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků domu Osadní 1476/43, Praha 7 dne 16.6.2015. -----

Předsedající shromáždění dále konstatoval, že k přednesenému návrhu nebyly ze strany přítomných vlastníků vneseny žádné protinávry či připomínky a předsedající přistoupil k hlasování. -----

Po proběhlém hlasování konstatoval předsedající shromáždění, že návrh byl schválen potřebnou tříčtvrtinovou většinou přítomných hlasů, konkrétně 100% hlasů přítomných

vlastníků. Výsledky hlasování jsem zjistila z údajů přednesených předsedajícím shromáždění vlastníků jednotek, hlasování proběhlo aklamací. -----

Za čtvrté: Předsedající shromáždění v 18:50 hod., Ing. Valérie Hůrská, konstatovala, že program shromáždění za účasti notářky byl vyčerpán, že nebyly žádné další podněty, připomínky či návrhy, poděkoval notářce za účast a nadále bylo pokračováno ve shromáždění bez účasti notářky. -----

Za páté: Na základě své osobní účasti na shromáždění vlastníků jednotek a na základě všech shora uvedených skutečností **osvědčuji**, že předmětná rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek domu Osadní 1476/43, Praha 7, byla přijata a jejich obsah je v souladu s právními předpisy a stanovami společenství. -----

O shora uvedených skutečnostech byl tento notářský zápis sepsán, předsedou shromáždění vlastníků jednotek Ing. Valérií Hůrskou přečten, schválen a podepsán. -----

Ing. Valérie Hůrská v.r.

L.S.  
JUDr. Václava Dvořáková  
notářka v Praze

Mgr. Klára Svobodová, v.r.  
zástupkyně JUDr. Václavy Dvořákové,  
notářky se sídlem v Praze



Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 16.6.2015, slovy: šestnáctého června roku dva tisíce patnáct se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným Mgr. Klárou Svobodovou, notářskou kandidátkou, zástupkyní JUDr. Václavy Dvořákové, notářky v Praze, pod č. NZ 216/2015. -----



*Mgr. Klára Svobodová*

**Mgr. Klára SVOBODOVÁ**  
notářská kandidátka  
zástupkyně notářky  
JUDr. Václavy Dvořákové  
notářky v Praze

ÁVUJÁKOVÉ STÁNĚM  
notářská kancelář  
yřičtí - notářské  
číslo 140/2014 J.č.  
140/2014 J.č.

