

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný dne dvacátého pátého března roku dvou tisícího třináctého (25.3.2013) v kanceláři notářky v Praze 2, Americká 35, mnou, Mgr. Olgou Spoustovou notářkou v Praze. - - - - -

Po předchozí domluvě s panem Jiřím Fragnerem jsem se dne dvacátého pátého března roku dvou tisícího třináctého (25.3.2013) dostavila na místo samé, tedy na adresu Praha 3, Korunní 75 (Restaurace U Vodárny) za účelem provedení notářského úkonu – osvědčení průběhu první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek, která se tam (v salonku) konala. - - - - -

Dle § 77 zákona číslo 358/92 Sb. o notářích a jejich činnosti podávám následující notářské - -

o s v ě d ě n í

o průběhu a výsledcích první schůze shromáždění společenství s názvem **Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24** se sídlem Praha 3, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00. -

Za prvé: Jednání shromáždění bylo zahájeno na místě samém v 18.05 hodin. - - - - -

Pan Jiří Fragner se ujal řízení shromáždění a konstatoval, že jsou přítomni vlastníci jednotek mající většinu hlasů (7.817 hlasů, tj. 62 %) a shromáždění je tedy usnášeníschopné. Listina přítomných, kde je vyjádřen spoluvlastnický podíl na společných částech domu jednotlivých vlastníků a plné moci tvoří společně přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu. - - - - -

Za druhé: Poté pan Jiří Fragner uvedl, že pozvánka byla všem vlastníkům doručena emailovou poštou a uvedl, že programem tohoto shromáždění je schválení stanov společenství a volba orgánů společenství. - - - - -

Za třetí: Pan Jiří Fragner uvedl, že na předběžných jednáních si vlastníci odsouhlasili návrh znění stanov, ale že ještě v průběhu minulého týdne obdržel několik připomínek/návrhů na doplnění od vlastníka pana Ing. Miroslava Čecha, který sice z důvodu nemoci není na dnešní schůzi přítomen, ale pan Jiří Fragner by rád všechny jeho připomínky/návrhy na schůzi probral a o jednotlivých návrzích by dal vždy hlasovat. - - - - -

Poté pan Jiří Fragner přednesl jednotlivé návrhy, které vždy okomentoval on sám či přítomný právní zástupce, Mgr. Jan Rotta, jakož i někteří z přítomných vlastníků. O každém jednotlivém návrhu bylo zvlášť diskutováno a hlasováno (aklamací zvednutím paže). Níže jsou uvedeny jednotlivé návrhy Ing. Miroslava Čecha tak, jak byly panem Jiřím Fragnerem předneseny, a to včetně výsledků hlasování. - - - - -

1. doplnit do Čl. I. nový odstavec (4), který by zněl: - - - - -

„Společenství je právním nástupcem Sdružení CINEX IČ 679 82 662 a přechází na něho všechny smluvní závazky a ujednání učiněné Sdružením CINEX od samého začátku.“ - -

Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. - - - - -

2. požadavek, aby do čl. VII. odst. (8) bylo doplněno, že členové se mohou s podklady k nejdůležitějším bodům jednání seznámit **pouze v sídle** společenství.-----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut.-----
3. změnit znění čl. VII. odst. (3) odrážka k), která by zněla:-----
„k) 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 **10 tisíc Kč** v jednotlivém případě,-----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut.-----
4. doplnit do Čl. VII. odstavce (13) novou odrážku g), která by zněla:-----
„g) při uzavírání závazků k převzetí nebo poskytnutí úvěrů nebo půjček a při nákupu nebo prodeji hmotného nebo nehmotného majetku s hodnotou vyšší než 10 000,- Kč v jednotlivém případě“-----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut.-----
5. změnit Čl. VII. odstavec (14), který by zněl:-----
„(14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. 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.“-----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut.-----
6. změnit Čl. VII. odstavec (15), který by zněl:-----
„(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.“-----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut.-----
7. změnit Čl. VII. odstavec (18), který by zněl:-----
„(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru v sídle společenství vlastníků jednotek.“-----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut.-----
8. doplnit Čl. VIII. odstavec (9), odrážku f), která by zněla:-----
„f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství **a jejich archivaci v sídle společenství,**
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků PŘIJAT.-----
9. doplnit Čl. VIII. odstavec (9), odrážku h), která by zněla:-----
„h) zajišťuje přehledným a srozumitelným způsobem **návrh ročního rozpočtu,** vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,“-----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut.-----

10. doplnit Čl. IX. o nový odstavec (6), který by zněl: -----
„(6) Toto ustanovení čl. IX se použije pouze v případě, že shromážděním vlastníků jednotek není zvolen výbor.“ -----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků PŘIJAT. -----
11. upravit znění Čl. X. odstavec (3), odrážku d), která by zněla: -----
„(d) **podává** výboru nebo pověřenému vlastníkov **písemnou** zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,“ -----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků PŘIJAT. -----
12. upravit znění Čl. XI. odstavec (2), který by zněl: -----
„(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, **včetně finanční odměny**, musí být schváleno shromážděním.“ -----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků PŘIJAT. -----
13. vypustit v Čl. XI. odstavec (4). -----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. -----
14. doplnit Čl. XIII. odstavec (1) o novou odrážku c), která by zněla: -----
„c) převodem práv a povinností člena Sdružení CINEX na společenství“ -----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. -----
15. upravit Čl. XIV. odstavec (1) odrážku f), která by zněla: -----
„f) v sídle společenství nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do účetních a jiných dokladů, 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.“ -----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. -----
16. upravit Čl. XIV. odstavec (2), odrážku h), která by zněla: -----
„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 7 dnů předem,“ -----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků PŘIJAT. -----
17. doplnit Čl. XIV. odstavec (2) o novou odrážku l), která by zněla: -----
„l) dodržovat ustanovení Domovního řádu společenství, který je přílohou těchto stanov“ -----
Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. -----
18. upravit v Čl. XVI. odstavec (2), který by zněl: -----
„(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 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.“ - - - - -

Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. - - - - -

19. upravit v Čl. XVI. odstavec (3), který by zněl: - - - - -

„(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“ -

Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. - - - - -

20. upravit v Čl. XVII. odstavec (1), který by zněl: - - - - -

„(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon 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. VII odst. 3 písm. f) a g)].“ - - - - -

Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. - - - - -

21. upravit v Čl. XVII. odstavec (2), který by zněl: - - - - -

„(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do **30 kalendářních dnů** po uplynutí zúčtovacího období.“ - - - - -

Návrh byl 100 % hlasů přítomných vlastníků zamítnut. - - - - -

Poté konstatoval pan Jiří Fragner, že všechny návrhy pana Ing. Miroslava Čecha vyčerpал a dotázal se přítomných vlastníků, zda mají ještě nějaké dotazy či připomínky. Vzhledem k tomu, že tomu tak nebylo, vyzval pan Jiří Fragner přítomné vlastníky, aby hlasovali o schválení stanov ve znění předběžně schváleném na předběžných jednáních a dále ve znění změn navržených Ing. Miroslavem Čechem, které byly právě schváleny. - - - - -

Svým jednomyslným rozhodnutím (po hlasování aklamací) shromáždění schválilo stanovy společenství, a to v podobě, v jaké tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu. - - - - -

Za čtvrté: Poté pan Jiří Fragner konstatoval, že společenství může zvolit tříčlenný výbor nebo pověřeného vlastníka, jako svůj statutární orgán. Vzhledem k tomu, že má k dispozici tři kandidáty, navrhl, aby byl volen tříčlenný výbor, a to ve složení: - - - - -

1. pan Jiří Fragner, nar. 12.9.1965, bytem Praha 2, Nitranská 1258/24, - - - - -

2. pan Ing. Jan Machan, nar. 23.5.1956, bytem Praha 9 – Prosek, Novoborská 618/23, a

3. paní MUDr. Jitka Vokrouhlická, nar. 15.1.1969, bytem Praha 2, Nitranská 1258/24. -

Svým jednomyslným rozhodnutím (po hlasování aklamací), shromáždění zvolilo výše uvedené za členy výboru společenství tak, jak bylo navrhováno. - - - - -

Dále navrhl pan Jiří Fragner, aby byl zvolen revizor, kterým navrhl paní Hanu Věžníkovou, nar. 31.8.1967, bytem Valašské Meziříčí, Hrachovec 5. -----

Svým jednomyslným rozhodnutím (po hlasování aklamací), shromáždění zvolilo paní Hanu Věžníkovou revizorkou společenství tak, jak bylo navrhováno. -----

Poté pan Jiří Fragner konstatoval, že všechny body programu, o kterých musí být pořízen notářský zápis, byly vyčerpány a v 19.20 hodin jednání první schůze shromáždění (jejíž průběh byl osvědčován notářským zápisem) ukončil. -----

Potvrzuji, že jsem byla přítomna po celou dobu (shora popsanou) průběhu schůze shromáždění společenství s názvem **Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24**. --

Z tohoto notářského zápisu se vyhotovují dva stejnopisy, které se vydávají panu Jiřímu Fragnerovi. -----

Potvrzuji, že jsem tento notářský zápis sepsala, podepsala a opatřila jej otiskem kulatého úředního razítka. -----

Mgr. Olga Spoustová, v.r.

L.S.

Listina přítomných
na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek

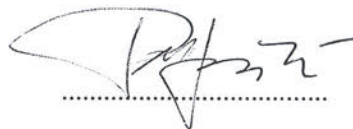
Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24
se sídlem Praha 3, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00

konané dne 25.3.2013 v 18:00 hodin
na adrese restaurace U Vodárny, Korunní 75, Praha 3

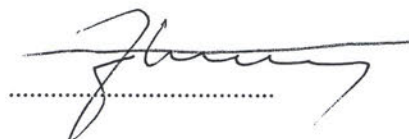
Přítomni jsou vlastníci jednotek:

1. **Ing. Miroslav Čech**, bytem Nitranská 1258/24, Praha, Vinohrady, 130 00
Spoluvlastnický podíl: 1433/12600

2. **Dana Fragnerová a Jiří Fragner**, oba bytem Nitranská 1258/24, Praha, Vinohrady, 130 00
Spoluvlastnický podíl: 979/12600

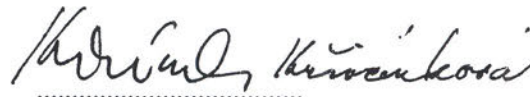


3. **Ing. Alena Hermanová**, bytem Rybalkova 1433/14, Praha, Vinohrady, 120 00
Spoluvlastnický podíl: 880/12600



4. **Margareta Hružová**, bytem Hroznová 493/5, Praha, Malá Strana, 118 00
Spoluvlastnický podíl: 478/12600

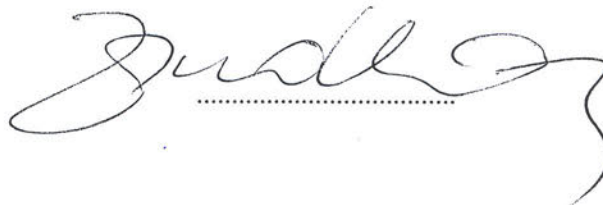
5. **RNDr. Mirko Křivánek, CSc. a Mgr. Marie Křivánková**, oba bytem K Oboře 192, Osnice, 25242 Jesenice
Spoluvlastnický podíl: 469/12600



6. **Ing. Bohumil Kvasnička**, bytem Devonská 1026/2, Hlubočepy, 152 00 Praha
Spoluvlastnický podíl: 955/12600



7. **Ing. Jan Machan**, bytem Novoborská 618/23, Praha, Prosek, 190 00
Spoluvlastnický podíl: 922/12600



8. **Radek Opat a Jana Opatová**, oba bytem Valentova 1728/15, Chodov, 149 00 Praha
Spoluvlastnický podíl: 794/12600

9. **Svatopluk Pazderka**, bytem Tržiště 381/31, Karlovy Vary, 360 01
Spoluvlastnický podíl: 670/12600

Baklova

10. **Jan Světlík a Marta Světlíková**, oba bytem Nitranská 1258/24, Praha, Vinohrady, 130 00
Spoluvlastnický podíl: 893/12600

Jan Světlík

11. **V.D.A. International s.r.o.**, se sídlem Praha 5, Silurská 1006/5, IČ 48036838
Spoluvlastnický podíl: 1198/12600

12. **Hana Věžníková**, bytem Hrachovec 5, Valašské Meziříčí, Hrachovec, 757 01
Spoluvlastnický podíl: 667/12600

Hana Věžníková

13. **Magdalena Vlachová**, bytem Blodkova 1254/2, Praha, Žižkov, 130 00
Spoluvlastnický podíl: 1138/12600

Magdalena Vlachová

14. **RNDr. David Vokrouhlický, DrSc.**, bytem U Andělky 1065/1a, Střešovice, 162 00 Praha, a **MUDr. Jitka Vokrouhlická**, bytem Nitranská 1258/24, Praha, Vinohrady, 130 00
Spoluvlastnický podíl: 1124/12600

Vokrouhlický

[Signature]
pověřený vlastník

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný/á

Svatopluk Pazderka, r.č. 510526/222, bytem Tržiště 31, Karlovy Vary, 36001
(dále jen „zmocnitel“)

výslovně zmocňuji

Pavlu Batrlovou, r.č. 755917/1906, bytem Nitranská 24, Praha 3
(dále jen „zmocněnec“)

aby mne jako vlastníka jednotky č. 1258/4 umístěné v domě č.p. 1258 postaveném na pozemku parc. č. 2760/1, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemku, v katastrálním území Vinohrady, obci Praha, zastupoval na první schůzi shromáždění Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24, se sídlem Praha 3, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00, na které budou schvalovány stanovy společenství a voleny orgány společenství, tj. výbor nebo vlastník jednotek pověřený výkonem funkce výboru, a případně další orgány podle stanov společenství.

V rámci svého zmocnění je zmocněnec oprávněn za mne v souvislosti s výše uvedenými úkony činit související právní úkony, včetně hlasování o schválení stanov společenství a volbě orgánů společenství.

Tato plná moc je udělena v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., Občanským zákoníkem, řídí se jeho příslušnými ustanoveními, a je omezena na první schůzi shromáždění společenství.

V Karlových Varech dne 13.3.2013


Svatopluk Pazderka

Plnou moc přijímám v plném rozsahu:


Pavla Batrlová

Běžné číslo ověřovací knihy 0 - 1001/2073
Ověřuji, že Svatopluk Pazderka
na 26.5.1957
bytem Karlovy Vary
Tržiště 31/37
e totožnost byla prokázána platným úředním
průkazem, tuto listinu přede mnou vlastnoručně
podepsal
13-03-2013

Daniela Jordánová
notářská tajemnice
z pověření notářky
Mgr. Adély Gabányiové



Plná moc

Já, níže podepsaný

Ing. Bohumil Kvasnička, r.č. 411119/015,
trvale bytem Praha 5-Hlubočepy, Devonská 1026/2,
(dále jen „zmocnitel“)

výslovně zmocňuji

Mgr. Zdeňka Vaňátka, advokáta, č. osv. ČAK 9224,
se sídlem Na Moráni 3/360, 128 00 Praha 2,
(dále jen „zmocněnec“)

aby mne jako vlastníka jednotky č. 1258/2-byt umístěné v domě č.p. 1258 postaveném na pozemku parc. č. 2760/1, včetně příslušného spoluvlastnického podílu o velikosti 496/12600 na společných částech domu a na pozemku a vlastníka jednotky č. 1258/4-jiný nebytový prostor umístěné v domě č.p. 1258 postaveném na pozemku parc. č. 2760/1, včetně příslušného spoluvlastnického podílu o velikosti 459/12600 na společných částech domu a na pozemku, vše v katastrálním území Vinohrady, obci Praha, zastupoval na první schůzi shromáždění Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24, se sídlem Praha 3, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00, na které budou schvalovány stanovy společenství a voleny orgány společenství, tj. výbor nebo vlastník jednotek pověřený výkonem funkce výboru, a případně další orgány podle stanov společenství.

V rámci svého zmocnění je zmocněnec oprávněn za mne v souvislosti s výše uvedenými úkony činit související právní úkony, včetně hlasování o schválení stanov společenství a volbě orgánů společenství.

Tato plná moc je udělena v souladu se zákonem č. 40/1964 Sb., Občanským zákoníkem, řídí se jeho příslušnými ustanoveními, a je omezena na první schůzi shromáždění společenství.

V Praze, dne 25. března 2013

.....
Ing. Bohumil Kvasnička

Plnou moc přijímám v plném rozsahu:

.....
Mgr. Zdeněk Vaňátko,
advokát

**PROHLÁŠENÍ
O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ NESEPSANÉ ADVOKÁTEM**

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 000645/187/2013/C
000645/188/2013/C

Já, níže podepsaný JUDr. Marek Nespala, advokát se sídlem Vyšehradská 21, Praha 2, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 4484, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve dvou vyhotoveních podepsal

1. **Ing. Bohumil Kvasnička**
nar. 19. 11. 1941,
bytem Devonská 1026/2, Praha 5, jehož totožnost jsem zjistil z OP č. 105991013
2. **Mgr. Zdeněk Vaňátko**
nar. 4. 10. 1952,
bytem Na Dlouhém lánu 33, Praha 6, jehož totožnost jsem zjistil z OP č. 110045925

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 25. března 2013

.....
vlastnoruční podpis advokáta



Stanovy Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. 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 pozdějších předpisů.

(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 způsobilé 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.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství: **"Společenství vlastníků jednotek Nitranská 1258/24"**.

(2) Sídlo společenství: **Praha 3, Nitranská 1258/24, PSČ 130 00.**

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí 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, plynu, vody a odvodu odpadních vod, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a

elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) revizí a oprav 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 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 čl. IV,

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 seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. 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) 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.

Čl. IV

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.

Čl. V

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"), nebo 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 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 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 vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem 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

Čl. VI

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) revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně 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 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím 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 odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících 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.

Čl. VII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává revizora, rozhodne-li o jeho 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,

e) schválení 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. V, 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. IV,

g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníku,

h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,

j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,

k) 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 30 tisíc Kč v jednotlivém případě,

l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,

m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

n) pravidlech pro užívání společných částí domu,

o) schvalování rozpočtu společenství,

p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, 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) Nesplní-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 nebo emailovou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8) Písemná/emailová pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 30 dní předem 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 druhá, 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. Člen společenství může být na shromáždění zastoupen pouze na základě písemné plné moci zástupcem s tím, že zástupcem může být jak jiný člen společenství, tak i jakákoliv jiná osoba.

(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) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
- f) výběru a změny pověřeného správce

(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 plnými mocemi 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 nebo správcovské firmy.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a revizora.

Čl. VIII

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, který činí výbor, 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 .

(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.

(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,

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 závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství a jejich archivaci v sídle 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 přehledným a srozumitelným způsobem 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 předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

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.
- (6) Toto ustanovení čl. IX se použije pouze v případě, že shromážděním vlastníků jednotek není zvolen výbor

Čl. X

Revizor

(1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.

(2) Revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

(3) Revizor 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 vlastníkově písemnou zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
- e) účastní se jednání výboru.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení revizora[čl. VI odst. 1 písm. c)].

Čl. XI

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 úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1 včetně finanční odměny, musí být schváleno shromážděním.

(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 nebo pověřenému vlastníkovi.

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), 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.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

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.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené 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 práva 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 7 dnů předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII 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 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XV

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 společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

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, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce 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 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.

Čl. XVII

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, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon 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. VII 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 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 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.

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem. Tento stejnopis se vydává panu Jiřímu Fragnerovi.

Ověřuji, že příloha č. 1 a 2 se doslovně shoduje s přílohou č. 1 a 2 notářského zápisu ze dne 25.3.2013 spisová značka N 348/2013 NZ 318/2013.

Příloha č. 1 notářského zápisu sestává ze šesti stran.

Příloha č. 2 notářského zápisu sestává ze čtrnácti stran.

V Praze dne 3.4.2013



Mgr. Olga Spoustová
notářka

