

Notářský zápis

sepsaný dne 17.10.2014 (slovy: sedmnáctého října roku dva tisíce čtrnáct) mnou Mgr. Janem Hejtmánkem, notářem se sídlem v Praze, v mé kanceláři v Praze 6-Bubenči, Terronská 727/7,-----

-----Dne 25.9.2014 jsem se dostavil do jídelny Gymnázia Arabská na adrese Praha 6, Arabská 14, kde se konala schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v domě Evropská 676, se sídlem Evropská 676/152, Vokovice, 160 00 Praha 6, identifikační číslo 273 67 932, zapsaného ve vložce číslo 6036 oddílu S rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze (dále jen „společenství“), zastoupeného předsedou výboru Ing. Mojmírem Kondrem, datum narození 11.6.1980, bydliště Praha 6-Vokovice, Evropská 676/152, který prohlásil, že má plnou svéprávnost a jehož totožnost jsem ověřil z jeho úředního průkazu a existenci společenství jsem ověřil z výpisu z výše uvedené vložky rejstříku společenství vlastníků jednotek, byl přítomen na části schůze shromáždění vlastníků jednotek (dále také „schůze“). Ing. Mojmír Kondr, který řídil schůzi (dále jen „předsedající“) mě požádal, abych sepsal tento notářský zápis podle § 80a notářského řádu, t.j. osvědčení právních jednání a formalit, ke kterým je společenství povinno, a osvědčení obsahu-----

rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek:

- Č l á n e k I -

-----Část jednání schůze, na níž bylo rozhodováno o změně stanov, zahájil v 17:50 hodin a řídil předsedající, který prohlásil, že vlastníci jednotek společenství mají celkem 52.483 hlasů a že na schůzi jsou při zahájení osobně přítomni vlastníci, kteří mají celkem 32.433 hlasů, tj. 61,80 % všech hlasů a kteří jsou uvedeni v prezenční listině, která tvoří přílohu tohoto notářského zápisu.-----

- Č l á n e k II -

-----Na základě listin, které mi byly předloženy v rámci přípravy schůze a na základě mé přítomnosti při jejím jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání schůze související s přijetím předmětných rozhodnutí :-----

a) Existenci společenství jsem ověřil z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek uvedeného v záhlaví tohoto notářského zápisu ze dne 25.9.2014, o němž předsedající prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společenství zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek.-----

b) Působnost schůze k přijetí předmětného rozhodnutí jsem zjistil a ověřil z článku VII odstavce 3 písmene b) předložených stanov (dále jen „stanovy“), o nichž předsedající prohlásil, že jde o poslední aktuální úplné znění stanov.-----

Strana druhá-----

c) Způsobnost schůze k přijetí předmětného rozhodnutí jsem zjistil a ověřil:-----

- z výpisu uvedeného pod písmenem a) shora a z údajů z listu vlastnictví číslo 3899 pro katastrální území Vokovice obec Praha,-----

- ze seznamu vlastníků jednotek společenství obsaženého v prezenční listině v příloze tohoto notářského zápisu, o němž předsedající prohlásil, že obsahuje aktuální stav vlastníků jednotek společenství, kteří mají celkem 52.483 hlasů,-----

- z prohlášení předsedajícího, že shromáždění bylo svoláno v souladu s článkem VII odstavcem 7 stanov,-----

- z prohlášení předsedajícího, že vlastníci jednotek společenství byli pozváni na schůzi shromáždění písemnou pozvánkou nejméně 15 (patnáct) dní před konáním schůze v souladu s článkem VII odstavcem 8 stanov,-----

- z prohlášení předsedajícího a z mého osobního zjištění, podle kterého bylo na schůzi přítomno v okamžiku hlasování uvedeného v článku III tohoto notářského zápisu 32.433 hlasů, byla tedy přítomna nadpoloviční většina všech hlasů vlastníků.-----

d) Předsedající prohlásil, že schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka.-----

- Č l á n e k III -

-----Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuji, že schůze přijala dne 25.9.2014 v 17:58 hodin v jídelně Gymnázia Arabská na adrese Praha 6, Arabská 676, na základě návrhu předsedajícího, usnesení následujícího obsahu:-----

-----„Stanovy společenství zní takto:-----

S T A N O V Y **SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK V DOMĚ EVROPSKÁ 676**

ČÁST PRVNÍ **VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

Čl. I **Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků jednotek v domě Evropská 676 (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla dne 24. ledna 2005 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, a byla zapsána do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze dne 2. srpna 2005 pod spisovou značkou S 6036. 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 (dále jen "člen společenství"). -----

2. 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 č.89/2012 občanský zákoník (dále jen „zákon“) a v těchto stanovách. -----

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství je: Společenství vlastníků jednotek v domě Evropská 676 -----
2. Sídlo společenství je: Evropská 676/152, 160 00 Praha 6 - Vokovice -----
3. Identifikační číslo společenství je: 273 67 932 -----

Čl. III

Společné části domu

1. Společnými částmi domu, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu jsou zejména: -----
 - základy včetně izolací , -----
 - svíslé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce , -----
 - střešní plášť včetně příslušných klempířských prvků (okapy, žlaby, svody) , -----
 - rozvody plynu až k hlavním uzávěrům pro byty , -----
 - rozvody pitné vody a TUV (až k hlavním uzávěrům pro byty) včetně odboček ze stoupacího vedení a odbočných uzavíracích armatur příslušných k jednotkám včetně vodovodní přípojky, -----
 - kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí vymezených vyhláškou Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích) , -----
 - rozvody domovní elektroinstalace k elektroměrům pro byty , -----
 - veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací, -----
 - celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky, -----
 - protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí, -----
 - slaboproudé rozvody (domovní elektroinstalace, domácí telefon, STA, apod.) , -----
 - bleskosvod , -----
 - výtahy včetně strojovny , -----
 - schodiště a chodby, lodžie přístupné ze společných prostor , -----
 - vstupní prostory , -----
 - sklepní místnosti, kočárkárna, prádelna, WC, sprcha, místnost pro odpadky, výměník, místnost s listovnými schránkami , -----
 - místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu , -----

- balkony a lodžie, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů a lodží; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky, -----

- výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (zejména okna, balkónové dveře, vstupní dveře do domu a zasklení balkonů), -----

- jako příslušenství budovy venkovní úpravy a chodníky . -----

2. Společnými částmi domu jsou vždy obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách. -----

3. Podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu. -----

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků. -----

2. Správou 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, jeho společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, -----

b) provádění revizí 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 právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškodují 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, záloh na příspěvky na správní činnost a záloh na služby zajišťovaných společenstvím a zajišťuje jejich vypořádání a vyúčtování, -----
 - 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 vlastníků jednotek 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 vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----
4. K výkonu správy domu a pozemku podle předchozích odstavců 1, 2 a 3 tohoto článku může společenství uzavřít smlouvu se správcem - fyzickou nebo právnickou osobou odpovědnou za správu domu a pozemku. Není-li správce smluvně ustanoven, je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku výbor společenství. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

Čl. V

Pravidla pro užívání společných částí

1. Vlastník jednotky je oprávněn -----
- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě, a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov, -----
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnost, -----
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu. -----
2. Vlastník jednotky není oprávněn umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkovi jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. -----
3. Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je příslušný vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. -----
4. Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o

pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání případných společných zařízení v domě apod. -----

5. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady. -----

6. V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovvi jednotky. -----

Čl. VI

Působnost osoby odpovědné za správu domu a pozemku

1. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat (připravovat) smlouvy za společenství týkající se zejména -----

a) zajištění technicko - hospodářských 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 vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,

c) pojištění domu, -----

d) pronájmu společných částí domu, -----

e) zajištění úklidu společných částí domu a pozemku, -----

f) zajištění běžné údržby, oprav a stavebních úprav společných částí domu a pozemku, -----

g) 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, jako je výměňková (předávací) stanice a případně další podobné vyhrazené technické zařízení. -----

2. Smlouvy podle odst. 1 tohoto článku uzavírá za společenství statutární orgán společenství.

3. Osoba odpovědná za správu domu sjednává (připravuje) smlouvy podle odst. 1 tohoto článku v souladu se schváleným rozpočtem hospodaření nebo jiným rozhodnutím shromáždění společenství, dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. -----

4. V rámci zajišťování plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služeb“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvodu odpadní vody, úklidu společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, osoba odpovědná za správu domu a pozemku vybírá předem určené finanční prostředky od vlastníků jednotek jako zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na příspěvky na správní činnost a zálohy na služby zajišťované společenstvím, zajišťuje jejich vypořádání a vyúčtování a vede potřebnou účetní evidenci. ----

5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, nebo stavby, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. -----

Čl. VII **Úřední deska**

1. Společenství zřizuje pro oznámení a informování svých členů Úřední desku společenství. Úřední deska společenství je umístěna v přízemí domu Evropská 676 / 152 , Praha 6. -----
2. Po uplynutí lhůty 15 dnů od vyvěšení na úřední desce se má za to, že oznámení nebo informace byly dotčeným osobám doručeny. -----

ČÁST TŘETÍ **ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ**

Čl. VIII **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“), -----
 - c) revizor. -----
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) tohoto článku jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let. -----
3. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná okamžikem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období, odstoupením z funkce či odvoláním z funkce. --
4. Po dobu výkonu funkce náleží členu voleného orgánu společenství odměna. -----
5. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
6. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
7. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu společenství ze své funkce prohlášením doručeným společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. -----
8. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše stanovenému počtu členů příslušného orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. -----
9. Orgány společenství hlasují veřejně. -----

Čl. IX **Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které se skládá ze členů společenství. ----
2. Do působnosti shromáždění patří -----
 - 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 jejich náhradníků, rozhodování o výši odměn jednotlivých členů nebo volených orgánů jako celku, -----
 - d) schvalování účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, -----

e) schvalování ročních plánů hospodaření (rozpočtů) společenství včetně výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodování o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----

f) schvalování druhu služeb poskytovaných společenstvím vlastníkům jednotek a způsobu stanovení záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----

g) rozhodování -----
1) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, změně účelu užívání domu nebo bytu, -----

2) o změně podlahové plochy bytu, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----

3) o změně podílu na společných částech, o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----

h) udělování předchozího souhlasu -----

1) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----

2) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----

3) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----

i) rozhodnutí o výkonu správy domu a pozemku odpovědnou osobou, schválení uzavření příslušné smlouvy s touto osobou a schvalování veškerých změn této smlouvy včetně ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----

j) rozhodování v dalších věcech určených těmito stanovami a ve věcech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----

4. 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. -----

5. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 3 tohoto článku povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4 tohoto článku, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. -----

6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí na emailovou adresu, pokud ji vlastník sdělí, jinak se vhodí do poštovní schránky v domě Evropská č.p. 676, Praha 6, označené číslem bytu, a současně se vyvěsí v domě na Úřední desce společenství nejméně 30 dnů přede dnem konání shromáždění. -----

7. 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.

8. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5 tohoto článku, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. -----

9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství. Člen společenství může pověřit jiného člena společenství, aby ho na základě písemné plné moci zastoupil na shromáždění vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky zmocní společného zástupce, který bude v

postavení vlastníka jednotky (bude mít jeden hlas odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu). -----

10. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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 vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----

11. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----

12. Ke změně prohlášení vlastníka, k přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. -----

13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----

14. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány v archivu společenství. -----

Čl. X **Výbor**

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Pokud není podle článku IV těchto stanov ustanovena osoba odpovědná za správu domu a pozemku (správce), vykonává tuto správu výbor. -----

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 též je odvolává. -----

4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. -----

5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. -----

6. Výbor je čtyřčlenný. 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. -----

8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá předseda nebo místopředseda výboru. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje o přítomnosti členů výboru, údaje o projednávaných otázkách a přijatých usnesení k nim. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. Zápis podepisují všichni přítomní členové výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání výboru musí být uschovány u předsedy výboru. -----

9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----
10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména -----
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství 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) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek a k zajištění ostatních činností souvisejících se správou domu a pozemku, -----
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku, rozpočet a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, -----
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství, -----
 - j) v souladu s příslušným rozhodnutím shromáždění o přiznání funkčních odměn pro výbor stanovuje výši odměn pro jednotlivé členy výboru, -----
 - k) vede archiv společenství. -----
11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména -----
- a) v souladu se zákonem a 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) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku. -----
12. Výbor je oprávněn bez předchozího souhlasu shromáždění rozhodnout -----
- a) o opravě nebo stavební úpravě společné části, nepřevyšuje-li roční úhrnná hodnota nákladů na její realizaci částku 25 000 Kč vč. DPH s výjimkou havarijních oprav, -----
 - b) o nabytí, nebo zcizení movitých věcí, jejichž roční úhrnná hodnota v kalendářním roce nepřevyšuje částku 25 000 Kč vč. DPH. -----

Čl. XI

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 potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství. -----

Strana jedenáctá -----

2. 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) může podat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, -----
 - e) může se účastnit jednání výboru. -----

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
2. Osoba, která je oprávněna svolat shromáždění, může navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o neodkladných záležitostech společenství vlastníků mimo zasedání shromáždění vlastníků i v jiných případech, tedy aniž by se konalo shromáždění, které bylo neusnášeníschopné. Povinnost svolávat shromáždění minimálně jednou ročně není tímto ustanovením dotčena. -----
3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta pro vyjádření vlastníka činí patnáct dní, pokud není v návrhu výslovně uvedeno, že je lhůta delší (dále jen „stanovená lhůta“). -----
4. Návrh vyvěsí osoba oprávněná svolat shromáždění na úřední desce společenství a zároveň jej vhodí každému z vlastníků do schránky, pokud nesdělil emailovou adresu, jinak jej zašle na sdělenou emailovou adresu. -----
5. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vlastník tuto listinu vhodí ve stanovené lhůtě pro vyjádření do schránky společenství, případně zašle poštou. Schránka společenství je schránka pro příjem pošty společenství umístěná ve schránkárně domu. K návrhům doručeným po stanovené lhůtě se nepřihlíží. U návrhů doručovaných poštou rozhoduje razítko pošty. -----
6. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě protokol o výsledku hlasování s uvedením účasti a přehledem hlasování jednotlivých členů, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. -----
7. Rozhodnutí mimo shromáždění se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek v součtu odpovídajícím spoluvlastnickému podílu na společných částech domu. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek 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 vlastníků jednotek. -----

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 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. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a adresy trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění a, pokud je sdělí, doručovací adresa, e-mail a kontaktní telefon. -----
5. Společenství vede seznam nájemců a uživatelů bytů v domě. V tomto seznamu musí být kromě jména a příjmení příslušné osoby uvedena též adresa jejího trvalého pobytu. -----

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem 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, -----
 - g) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
 - h) požadovat, aby mu osoba odpovědná za správu domu sdělila jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce. -----
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost -----
 - a) dodržovat tyto stanov y a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, -----
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu příspěvků pro osoby odpovědné za správu domu, -----
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----

- f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu či pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, neprodleně hlásit škody a závady na společných částech domu, konzultovat veškeré zásahy do společných částí domu, zejména nosných konstrukcí, rozvodů topení, vody, plynu a kanalizace, -----
- g) odstranit na svůj náklad závady, poškození a znečištění, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, pokud tak neučiní ve lhůtě uvedené ve výzvě výboru nebo správce, může zajistit zjednání nápravy společenství na náklady toho, kdo závadný stav prokazatelně způsobil, -----
- h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot a jejich periodickou výměnu, stejně jako výměnu celých stoupaček, -----
- i) nahlásit výboru do 1 měsíce změny údajů uvedených v čl. XIII, odst. 4 a 5, -----
- j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník byt k užívání jiné osobě, v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby, -----
- k) pokud upravuje stavebně svoji jednotku či společné části domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen 15 dnů předem předat výboru projektovou dokumentaci, a v případě změny společné části domu tuto provést pouze po předchozím souhlasu výboru, popřípadě shromáždění společenství. Dále je povinen umožnit přístup do jednotky či společné části domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci společenství k ověření, zda stavební úpravy jednotky neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části či prostory domu či jiné jednotky v domě nebo zda stavební úpravy společné části domu, které má ve svém výlučném užívání, jsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a schválením výboru či shromáždění společenství. V případech, kde to stanoví právní předpis, je člen společenství oprávněn provádět úpravy jednotky či společných částí domu jen se souhlasem členů společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s členy společenství, případně jiných povolení dle platných právních předpisů, -----
- l) dodržovat domovní řád SVJ, který byl schválen shromážděním vlastníků, a zajistit dodržování tohoto řádu i všemi uživateli a návštěvníky jeho jednotky jakož i osobami, kterým umožnil přístup do domu, -----
- m) je povinen se zdržet všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu či pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud to bude třeba, je povinen umožnit přístup do své jednotky osobě pověřené společenstvím, -----
- n) udržovat svoji jednotku i společné části domu, které má ve svém výlučném užívání, tak, aby byl zachován dobrý vzhled domu a nezávadný stav dle hygienických a jiných platných právních předpisů. -----
3. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----
4. Soud může nařídit prodej jednotky toho člena společenství, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím či znemožňujícím práva ostatních členů společenství. -----

5. Za hrubé a závažné porušení povinností člena společenství je považováno chování člena, kdy je v prodlení -----

a) s úhradami dlouhodobé zálohy na správu domu a pozemku a za plnění poskytovaná s užíváním bytu, popřípadě i jiných plateb, k jejichž úhradě se zavázal, a to včetně příslušenství uvedených plateb (dále společně jen „platby“), a jeho dluh odpovídá výši trojnásobku měsíční platby, -----

b) s jakoukoliv platbou, nebo i částí platby, pokud doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby či její části překročí dobu tří měsíců, -----

c) popřípadě pokud je v opakovaném prodlení s platbami nebo částmi plateb (za opakované prodlení se považuje třetí případ prodlení) a písemně nepožádal společenství o odklad povinnosti k úhradě plateb nejpozději do deseti pracovních dnů poté, co součet dlužné částky dosáhl výše v tomto odstavci stanov uvedené, popř. co uplynula mezní doba prodlení s úhradou byt' jednotlivé platby, a nečiní-li kroky k urychlenému vyrovnání dluhu. Takové jednání je považováno za jednání podstatně omezující ostatní vlastníky jednotek, neboť tyto musí nedostatek finančních prostředků společenství hradit ze svých prostředků. -----

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. -----

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 používá finanční prostředky poskytované členy společenství na úhradu nákladů na správu domu a pozemku, dále finanční prostředky poskytované členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a další finanční prostředky získané v rámci činnosti společenství. -----

2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnost 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 těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----

3. 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. -----
4. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
5. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
6. Společenství je oprávněno v zastoupení jednotlivých vlastníků jednotek a na jejich účet pronajímat společné části či prostory domu a pozemku. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. Vyúčtování příjmů z pronájmu společných prostor se provádí jednou za kalendářní rok a je zahrnuto ve vyúčtování služeb. -----

Čl. XVII

Rozpočet

1. Rozpočet společenství se sestavuje na dobu 1 kalendářní rok a je schvalován shromážděním před začátkem příslušného kalendářního roku. -----
2. Kapitoly rozpočtu tvoří předpokládané příjmy na správu domu a pozemku a předpokládané výdaje. -----
3. V případě neschválení rozpočtu společenství výbor hospodaří v rozpočtovém provizoriu dle rozpočtu schváleném v předchozím roce a pokračuje ve schválených investičních akcích. -----

ČÁST ŠESTÁ

FINAČNÍ PROSTŘEDKY POSKYTOVANÉ ČLENY SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVIII

Příspěvky na správu domu a pozemku

Vlastník jednotky přispívá částkou schválenou shromážděním na 1 m² za měsíc na správu domu a pozemku (dříve fond oprav) ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. -----

Čl. XIX

Příspěvky na odměny pro osoby odpovědné za správu domu a jiné správní činnosti

Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně dle skutečných nákladů za zúčtovací období. Výše měsíční zálohové platby na tyto příspěvky se stanoví jako 1/12 z 1/104 částky vynaložené za předchozí zúčtovací období společenstvím. -----

Čl. XX

Zálohy na služby spojené s užíváním jednotek

1. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, likvidace odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu. -----
2. Společenství má právo požadovat na příjemci služeb placení záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu. -----
3. Výše záloh za služby a způsob změny jejich výše: -----
 - a) Výše měsíčních záloh na energie (dodávka tepla, teplé vody, studené vody, odvádění odpadních vod) odpovídá 1/12 spotřeby bytové jednotky za předchozí rok vynásobená předpokládanou cenou za měrnou jednotku v roce následujícím. -----
 - b) Výše měsíčních záloh na provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a likvidace komunálního odpadu se stanoví jako 1/12 této částky vynaložené za předchozí zúčtovací období vydělená počtem osob v domě a vynásobená počtem osob užívajících jednotku. V případě změny počtu osob v jednotce se v průběhu roku se tato změna promítne poměrnou částí. -----
 - c) Výše měsíčních záloh na umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu se stanoví jako 1/12 z 1/104 částky vynaložené za předchozí zúčtovací období společenstvím za tyto služby. -----
4. Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde. -----
5. Náklady na služby se rozúčtují takto: -----
 - a) Dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech. -----
 - b) Umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu jako 1/104 částky vynaložené za předchozí zúčtovací období společenstvím za tyto služby. -----
 - c) Provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, likvidace odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. ---
 - d) Dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují na základě naměřených hodnot na měřidlech a vodoměrech podle platného právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele. -----
6. Vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků -----
 - a) Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje společenství příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
 - b) Společenství ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. -----
 - c) Finanční vyrovnání provedou společenství a příjemce služeb nejpozději ve lhůtě 7 měsíců od skončení zúčtovacího období přednostně bankovním převodem. -----
7. Nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádání námitek: -----
 - a) Na základě písemné žádosti příjemce služeb je společenství povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby,

způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů. -----

b) Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb společenství do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námity. -----

Čl. XXI

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, příspěvky pro osoby odpovědné za správu domu a jiné správní činnosti, a zálohy na služby dle čl. XVIII, XIX a XX platí členové společenství ve stanovených částkách prostřednictvím SIPO. V případě provedení plateb buď bankovním převodem na účet společenství, nebo v hotovosti častěji než 3x za rok, se stanovuje poplatek 200 Kč ročně s ohledem na vyšší náročnost zaúčtování takové platby. -----
2. Členové společenství jsou povinni hradit platby uvedené v čl. XVIII, XIX a XX pravidelně v měsíčních intervalech, vždy nejpozději k 30. dni měsíce za měsíc, za který se platí. -----
3. V případě prodlení člena společenství s platbami uvedených v čl. XX, které bude delší než 5 dnů, je tento člen společenství povinen uhradit na účet společenství poplatek z prodlení ve výši 1 promile za každý den z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc prodlení. V případě prodlení delším než 5 dnů s jiným peněžitým plněním dle čl. XVIII a XIX je člen společenství povinen uhradit na účet společenství poplatek z prodlení ve smyslu platných právních předpisů. -----
4. V mimořádných odůvodněných případech může shromáždění na základě písemné žádosti člena společenství, předložené shromáždění prostřednictvím výboru, prominout úhradu poplatku z prodlení podle odst. 3 tohoto článku nebo její část. Žádost o prominutí poplatku z prodlení nemá odkladný účinek. Do částky 5 000 Kč je prominutí poplatku z prodlení v kompetenci výboru. -----

Čl. XXII

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej 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. Nevyplývá-li ze zákona nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§ 1221 NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi. -----
3. Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č.89/2012 Sb. a souvisejících předpisů, zejména z nařízení vlády č.351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č.366/2013 Sb. -----
4. Tyto stanovy nahrazují dříve přijaté stanovy společenství a nabývají účinnosti dnem jejich schválení. -----
5. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním společenství dne 25. září 2014. -----
6. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u statutárního orgánu společenství. -----

- Č l á n e k IV -

-----O usnesení uvedeném v článku III tohoto notářského zápisu schůze hlasovala zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který jsem zjistil z článku VII odstavce 13 písmene a) stanov, byla tříčtvrtinová většina přítomných hlasů vlastníků jednotek, tj. 24.325 hlasů. Pro přijetí návrhu usnesení hlasovalo 32.433 hlasů, nikdo nehlasoval proti návrhu a nikdo se nezdržel hlasování. Schůze tedy usnesení přijala. Výsledek hlasování jsem zjistil optickým pozorováním hlasujících a též na základě prohlášení předsedajícího. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky.-----

- Č l á n e k V -

-----Na základě shora uvedených zjištění **o s v ě d ě j i** existenci právních jednání a formalit, ke kterým jsou společenství a schůze povinny a při kterých jsem byl přítomen a vyjadřuji se, že byly v souladu s právními předpisy. Dále **o s v ě d ě j i**, že shora uvedené rozhodnutí schůze bylo přijato a je v souladu s právními předpisy i stanovami společenství.---

-----Schůzi jsem opustil v 18:00 hodin.-----

-----O tom byl tento notářský zápis sepsán a po přečtení předsedajícím přečten a schválen.-----

