

Notářský zápis

sepsaný dne 9. 9. 2014 (slovy: devátého září roku dva tisíce čtrnáct) jménem JUDr. Jana Krůty, notáře se sídlem v Praze, v jeho notářské kanceláři na adrese U Průhonu 1588/11a, Holešovice, 170 00 Praha 7, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Petrem Dudou, podle ustanovení § 80a notářského řádu o -----

rozhodnutí orgánu právnické osoby

Článek první

Osvědčuji, že **shromáždění** společenství vlastníků, které je orgánem právnické osoby s názvem **Společenství vlastníků jednotek domu Nad Královskou oborou č.p. 504 v Praze Bubenči**, se sídlem Nad Královskou oborou 504/27, Bubeneč, 170 00 Praha 7, identifikační číslo 24178896, společenství vlastníků jednotek, zapsaného v oddílu S ve vložce 13098 v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze (toto shromáždění společenství vlastníků dále jen „shromáždění“; toto společenství vlastníků jednotek dále jen „společenství“), **přijalo** dne 9. 9. 2014 (slovy: devátého září roku dva tisíce čtrnáct) v místě konání shromáždění v notářské kanceláři JUDr. Jana Krůty, notáře se sídlem v Praze, na adrese U Průhonu 1588/11a, Holešovice, 170 00 Praha 7, svými usneseními tato -----

rozhodnutí:

I. Stanovy společenství vlastníků jednotek nově zní takto: -----

„STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

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 zákona č. 273/1994 Sb.,

nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb. -----

- (2) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. -----
- (3) Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemků, při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. -----

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství je: **Společenství vlastníků jednotek domu Nad Královskou oborou č.p. 504 v Praze Bubenči.** -----
- (2) Sídlo společenství je určeno adresou: Nad Královskou oborou 504/27, Bubeneč, 170 00 Praha 7. -----

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Předmět činnosti

- (1) Předmětem činnosti společenství jsou správa, provoz a opravy společných částí domu č. p. 504 na pozemku parc. č. 283/1 v katastrálním území Bubeneč, v obci Praha, který se nachází na adrese Nad Královskou oborou 504/27, Bubeneč, 170 00 Praha 7 (dále jen „**dům**“ nebo „**budova**“) a pozemků parc. č. 283/1 (zastavěná plocha a nádvoří) v katastrálním území Bubeneč, v obci Praha (dále jen „**pozemek**“), a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. -----
- (2) Správou domu se rozumí zajišťování -----
 - (a) provozu domu a pozemku, -----
 - (b) údržby a oprav včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejímu řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě, -----
 - (c) údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí domu a pozemku včetně havarijních situací a jejich prevence, -----
 - (d) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, jeho revize a opravy, -----
 - (e) revizí a oprav rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení ve společných prostorách domu a na společně vlastněném pozemku, -----

- (f) revizí a oprav kotelny, kotlů a zásobníku teplé užitkové vody, -----
 - (g) prohlídek a čištění komínů a světlíků, -----
 - (h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, -----
 - (i) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, -----
 - (j) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. -----
- (3) V rámci předmětu své činnosti je společenství oprávněno vykonávat práva a činit právní úkony, především sjednávat smlouvy, zejména 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 a pozemků, -----
 - (d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství. -----
- (4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. ----
- (5) Při plnění úkolů podle zákona 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, či dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány; ----
 - (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. -----
- (6) 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. -----
- (7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. -----
- (8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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. -----
- (9) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. -----

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen „**správce**“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků 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 pozemků 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 zprávu o své činnosti výboru a předat mu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, --
 - (f) další náležitosti stanovené shromážděním. -----
- (3) K uzavření písemné smlouvy se správcem domu je oprávněn výbor na základě usnesení shromáždění. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. -----

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou: -----
- (a) shromáždění, -----
 - (b) výbor, -----
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je voleným orgánem společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona č. 455/1991 Sb., živnostenského zákona. -----
- (3) Funkční období členů voleného orgánu společenství je 5 (slovy: pět) let; 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 vlastníků. -----
- (4) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
- (5) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
- (6) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. -----
- (7) Orgány společenství hlasují veřejně zdvižením ruky. 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. -----

Čl. VI

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. -----
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru a kontrolní komise. -----
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o -----
- (a) změnách stanov, -----

- (b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
- (c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -
- (d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu nebo příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
- (e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
- (f) rozhodování -----
 - 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
 - 3. o změně podlahové plochy bytu, -----
 - 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - 5. o změně podílu na společných částech, -----
 - 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 - 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného -----
- (g) udělování předchozího souhlasu -----
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného, -----
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----

- (h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- (i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v náležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
- (4) 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. -----
- (5) Shromáždění musí být svoláno též z podnětu členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich. -----
- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 5, svolají členové společenství uvedení tamtéž shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. -----
- (7) Shromáždění se svolává pozvánkou, která se zašle všem členům společenství v písemné nebo v elektronické podobě, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. -----
- (8) Pozvánka musí být zaslána a současně vyvěšena nejméně 30 (slovy: třicet) dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. -----
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; 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. Členové společenství se zúčastňují jednání shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na jednání shromáždění musí být písemná. -----
- (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) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen společenství nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 (slovy: tři) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----
- (13) Je-li pro to důležitý důvod, může každý člen společenství navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----
- (14) 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. -----
- (15) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu z jednání tvoří pozvánka k jednání shromáždění, podklady které byly předloženy k projednávaným bodům (programu jednání), seznam účastníků shromáždění (prezenční listina), a případné plné

- moci. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. -----
- (16) Připouští se možnost přijímat rozhodnutí i mimo zasedání shromáždění. V takovém případě orgán (či osoba), který je oprávněn shromáždění svolat, zašle návrh všem členům společenství obdobným způsobem uvedeným v odstavci (7) a (8) tohoto článku. 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 a která činí 15 (slovy: patnáct dní). K platnosti hlasování se v takovém případě vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, 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. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. 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. -----

Čl. VII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za společenství jedná samostatně předseda výboru. Je-li pro právní úkon předepsána písemná forma, jednají za společenství vždy minimálně dva členové výboru společně. V právních jednáních zavazujících společenství k plnění přesahující hodnotu 50 000 Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) jednají za společenství dva členové výboru společně. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. -----
- (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 vlastníků. -----
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. -----
- (6) Výbor je 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 vlastníků zejména -----

- (a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemků 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) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -----
 - (c) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemků 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, -----
 - (d) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
 - (e) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
 - (f) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby, -----
 - (g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
 - (h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství, -----
 - (i) v souladu s pravidly určenými shromážděním stanoví výši záloh na cenu služeb,
 - (j) uzavírá písemnou smlouvu se správcem domu na základě usnesení shromáždění.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména -----
- (a) v souladu s občanským zákoníkem, 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 ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení veřejného rejstříku. -----
- (11) Prvními členy statutárního orgánu byli: -----
- Jiří Vaněk, narozený 5. 4. 1966, bytem Nad Královskou oborou 504/27, Bubenec, 170 00 Praha 7, -----
 - René Cenefels, narozený 12. 12. 1949, bytem Nad Královskou oborou 504/27, Bubenec, 170 00 Praha 7, -----
 - Renáta Buckle, narozená 13. 8. 1973, bytem Nad Královskou oborou 504/27, Bubenec, 170 00 Praha 7. -----

Čl. VIII **Kontrolní komise**

- (1) Kontrolní komise se nezřizuje. -----

Čl. IX **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, 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. -----

ČÁST ČTVRTÁ **ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ**

Čl. X **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) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky, přičemž zmocní společného zástupce, prostřednictvím kterého 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. -----
- (3) 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. U členů společenství – právnických osob se uvádí obchodní firma, sídlo a identifikační číslo. -----

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené 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) zmocnit jiného člena společenství nebo jinou osobu, aby jej na schůzi zastupovala; zmocnění musí mít písemnou formu a musí být před hlasováním veřejně ohlášeno. -----
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost -----
 - (a) dodržovat tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, -----
 - (b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků, -----

- (c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
- (d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími a pokyny příslušného orgánu společenství, zejména pokyny k udržování pořádku a bezpečnosti (včetně požární bezpečnosti) 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, 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, včetně nájemců a členů jejich domácnosti či dalších osob, -----
- (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 alespoň 3 (slovy: tři) dny předem, -----
- (i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII odst. 4 a pro potřeby správy domu, -----
- (j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 (slovy: třicet) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
- (k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby nebo udržovací práce v jednotce, pokud podléhají ohlášení dle právních předpisů, -----
- (l) spolupracovat při zajištění bezpečnosti domu, včetně neustálého zamykání hlavních domovních dveří i dveří do dvora – tuto povinnost je každý vlastník povinen převést i na své nájemce při uzavírání nájemní smlouvy, -----
- (m) hlásit bez zbytečného odkladu výboru, popřípadě správci domu jakoukoliv změnu týkající se počtu osob obývajících trvale či přechodně po dobu delší než 1 měsíc jeho bytovou jednotku, -----

- (n) zajistit, aby v jeho jednotce nebyly za výdělečným účelem poskytovány služby směřující k uspokojování sexuálních potřeb, -----
- (o) zajistit, aby v jeho jednotce nedocházelo k výrobě omamných a psychotropních látek, -----
- (p) zajistit, aby v jeho jednotce nebyly provozovány hazardní hry, -----
- (q) neobtěžovat spoluvlastníky nad míru přiměřenou poměrům chovem domácích zvířat, zdržet se bez řádného zabezpečení chovu životu nebezpečných zvířat, ---
- (r) zdržet se kouření ve společných prostorách domu a zajistit, aby se tohoto jednání zdržely též ostatní osoby užívající jednotku v jeho vlastnictví. -----

Čl. XII

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 společenství, prostřednictvím výboru. -----

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Pravidla pro správu domu a pozemků a užívání společných částí

- (1) Společenství spravuje finanční prostředky poskytované členy společenství na úhradu příspěvků 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. Konkrétní způsob stanoví shromáždění svým usnesením. -----
- (2) Členové společenství dodržují po dobu svého členství ve společenství pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny předsedy nebo správce pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Konkrétní pravidla stanoví shromáždění, a to například ve formě domovního řádu. Vzniknou-li společenství náklady spojené

s odstraněním škody vzniklé v důsledku porušení shora uvedených povinností členem společenství, je člen společenství povinen nahradit společenství takto vzniklou škodu. -

Čl. XIV

Rozpočet a výsledek hospodaření

- (1) Rozpočet na kalendářní rok, sestavený podle pravidel určených ve stanovách, schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství. -----
- (2) Návrh rozpočtu společenství obsahující předpokládané příjmy a výdaje sestavuje výbor, a to na následující zúčtovací období, kterým je zpravidla kalendářní rok. Při sestavování rozpočtu vychází výbor z výsledků hospodaření společenství v uplynulém zúčtovacím období a ze záměrů a cílů společenství. V případě prvního rozpočtu vychází výbor z odhadů nákladů na správu domu a cen za služby platných v době sestavování rozpočtu.
- (3) Po skončení zúčtovacího období zpracuje výbor zprávu o hospodaření společenství a plnění rozpočtu společenství a tuto zprávu předloží shromáždění. -----
- (4) Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména -----
 - (a) příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku, -----
 - (b) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku, ----
 - (c) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatek z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, -----
 - (d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství, -----
 - (e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím, -----
 - (f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, -----
 - (g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství. -----
- (5) Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy: -----
 - (a) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatek z jejich vyúčtování; -----

- (b) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. -----
- (6) Podobnými náklady vlastní správní činnosti uvedenými v § 1180 odst. 2 občanského zákoníku se rozumí zejména -----
 - (a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, -----
 - (b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, -----
 - (c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, -----
 - (d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, -----
 - (e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku. -----
- (7) V případě, že správu domu zajišťuje správce na základě smlouvy uzavřené se společenstvím, plní povinnosti vyplývající z čl. XIV odst. 3 správce. -----

Čl. XV

Rozpočet a výsledek hospodaření

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemků, zálohy na úhradu za cen za služby a popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených usnesením shromáždění na účet společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. -----
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu cen za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do 4 (slovy: čtyř) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, a to způsobem rozúčtování stanoveným usnesením shromáždění. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 (slovy: sedmi) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. -----
- (3) V případě, že správu domu zajišťuje správce na základě smlouvy uzavřené se společenstvím, plní povinnosti vyplývající z čl. XV odst. 2 správce. -----

Čl. XVI

Pravidla pro způsob určení výše příspěvků na správu domu a úhradu cen služeb

- (1) Výše příspěvků na správu domu a úhradu cen služeb se určuje dle následujícího: -----
 - (a) způsob rozúčtování vodného a stočného se určuje dle odečtu na vodoměrech, pokud jsou vodoměry instalovány ve všech jednotkách, případně dle počtu členů domácnosti; -----

- (b) způsob rozúčtování nákladů na výtah, elektrickou energii ve společných částech a odvoz odpadu se určuje dle počtu členů domácnosti; -----
- (c) způsob rozúčtování nákladů na úklid se určuje dle výměry jednotlivých jednotek;
- (d) způsob rozúčtování nákladů na správu domu se určuje dle jednotky. -----

ČÁST ŠESTÁ PÍSEMNOSTI

Čl. XVII Doručování

- (1) Vyžadují-li tyto stanovy doručení písemností, děje se tak vhozením do poštovní schránky adresáta, osobně, elektronickou poštou (e-mailem) nebo poštou. Písemnost se považuje za doručenou -----
 - (a) při doručování vhozením do poštovní schránky adresáta 3 (slovy: třetím) dnem po vhození do poštovní schránky; nebo -----
 - (b) při doručování písemností osobně okamžikem, kdy adresát písemnost převzal nebo převzetí písemnosti odmítl; nebo -----
 - (c) při doručování elektronickou poštou (e-mailem) okamžikem odeslání adresátovi; nebo -----
 - (d) při doručování poštou okamžikem, kdy pošta písemnost doručí. -----
- (2) Při doručování poštou nastanou účinky doručení i tehdy, jestliže pošta písemnost vrátí jako nedoručitelnou, pokud adresát svým jednáním doručení zmařil nebo doručení písemnosti odmítl. -----
- (3) Jakékoli změny doručovacích údajů je vlastník povinen bezodkladně sdělit výboru.“ ---

II. Shromáždění volí do funkce člena výboru společenství vlastníků: -----

- **Renátu Buckle**, narozenou 13. 8. 1973, bytem Nad Královskou oborou 504/27, Bubeneč, 170 00 Praha 7. -----
- **Radima Dohnala**, narozeného 7. 3. 1978, bytem Nad Královskou oborou 504/27, Bubeneč, 170 00 Praha 7. -----
- **René Cenefelse**, narozeného 12. 12. 1949, bytem Nad Královskou oborou 504/27, Bubeneč, 170 00 Praha 7. -----

Článek druhý

Existence společenství byla ověřena z příslušného výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, o kterém předsedající shromáždění Radim Dohnal prohlásil, že obsahuje zcela aktuální stav údajů.-----

*

Z ustanovení § 1208 písm. a) občanského zákoníku a článku 6 odst. 2 písm. b) stanov společenství, ve znění před přijetím rozhodnutí uvedeného v článku prvním tohoto notářského zápisu pod číslem I. (dále též jen „první rozhodnutí“) bylo ověřeno, že první rozhodnutí je v působnosti shromáždění.-----

Z ustanovení § 1208 písm. a) občanského zákoníku a z ustanovení článku VI odst. (3) stanov společenství ve znění uvedeném v prvním rozhodnutí bylo ověřeno, že rozhodnutí uvedené v článku prvním tohoto notářského zápisu pod číslem II. (dále též jen „druhé rozhodnutí“) je v působnosti shromáždění.-----

*

Z ustanovení § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a z ustanovení článku 6 odst. 9. stanov společenství ve znění před přijetím prvního rozhodnutí bylo zjištěno, že k přijetí prvního rozhodnutí je třeba, jakožto rozhodného počtu hlasů, souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů vlastníků jednotek, a to za podmínky usnášeníschopného shromáždění, která je stanovena ustanovením § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a rovněž ustanovením článku 6 odst. 6. stanov společenství ve znění před přijetím prvního rozhodnutí tak, že shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. -----

Z ustanovení § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a z ustanovení článku VI odst. (10) stanov družstva ve znění uvedeném v prvním rozhodnutí bylo zjištěno, že k přijetí druhého rozhodnutí je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných hlasů, vlastníků jednotek, a to za podmínky usnášeníschopného shromáždění, která je stanovena ustanovením § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a rovněž ustanovením článku VI odst. (10) stanov společenství ve znění před přijetím prvního rozhodnutí tak, že shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. -----

*

Způsobilost shromáždění přijímat rozhodnutí byla ověřena z občanského zákoníku, ze stanov, z pozvánky na shromáždění a z prohlášení předsedajícího shromáždění Radima Dohnala, že pozvánka spolu s návrhem stanov byla doručena osobně nebo doporučeně nejméně 14 (slovy: čtrnáct) dní přede dnem konání shromáždění všem členům společenství a současně vyvěšena v domě na domovní vývěsce. Podle prohlášení předsedajícího shromáždění Radima Dohnala (a jak také vyplývá z pozvánky) bylo shromáždění svoláno výborem společenství.-----

*

Z občanského zákoníku, ze stanov, z listiny přítomných, z příslušného výpisu z katastru nemovitostí a z prohlášení předsedajícího o účasti vlastníků jednotek na shromáždění v době přijímání výše uvedených rozhodnutí bylo ověřeno, že shromáždění v době přijímání těchto rozhodnutí bylo schopné usnášení, neboť k přijetí rozhodnutí došlo za účasti vlastníků jednotek (kteří tvoří shromáždění) majících celkem (při zaokrouhlení na tři desetinná místa) 90,086 % všech hlasů, když podle ustanovení § 1206 odst. 1 občanského zákoníku má každý z vlastníků jednotek počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. -----

*

V době přednesení návrhů na rozhodnutí, hlasování, sčítání hlasů a vyhlášení výsledku hlasování ohledně těchto rozhodnutí byl předsedajícím shromáždění Radim Dohnal, narozený 7. 3. 1978, bytem Nad Královskou oborou 504/27, Bubeneč, 170 00 Praha 7, jehož totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem a který na shromáždění prohlásil, že shromáždění bylo v době rozhodování způsobilé přijímat rozhodnutí, neboť k přijetí rozhodnutí došlo za účasti vlastníků jednotek majících celkem (při zaokrouhlení na tři desetinná místa) 90,086 % všech hlasů. -----

*

Rozhodnutí byla přijata shromážděním tak, že předsedající přednesl návrh příslušného rozhodnutí a o tomto návrhu bylo hlasováno zdvižením ruky. Po sečtení hlasů předsedající konstatoval výsledek hlasování. Shromáždění přijalo obě výše uvedená rozhodnutí (při zaokrouhlení na tři desetinná místa) 90,086 % hlasů všech vlastníků jednotek „pro návrh“. Žádný člen společenství nehlasoval proti ani se hlasování nezdržel. Nebyl shledán žádný hlas, který by byl neplatný nebo který by se hlasování nezúčastnil. Tento výsledek hlasování byl mnou zjištěn ze sdělení předsedajícího shromáždění Radim Dohnal (z jeho učiněného vyhlášení výsledku hlasování) a ověřen rovněž pozorováním hlasování. -----

Článek třetí

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v článku prvním a v článku druhém tohoto notářského zápisu osvědčuji, že při shromáždění, na kterém jsem byl přítomen, byly splněny formality, ke kterým jsou společenství a shromáždění povinna, a že rozhodnutí shromáždění uvedená v článku prvním tohoto notářského zápisu byla shromážděním přijata. -----

Prohlašuji, že obsah rozhodnutí shromáždění uvedeného v článku prvním tohoto notářského zápisu je v souladu s právními předpisy a se stanovami. -----

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

Radim Dohnal v.r.

Mgr. Petr Duda v.r.
Mgr. Petr Duda
zástupce notáře

L. S.
JUDr. Jan Krůta
-1-
notář v Praze

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 9. 9. 2014 (slovy: devátého září roku dva tisíce čtrnáct) se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným jménem JUDr. Jana Krůty, notáře se sídlem v Praze, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Petrem Dudou, pod číslem NZ 615/2014. -----




Mgr. Petr Duda
zástupce notáře

Mgr. Petr Duda
zástupce notáře

