

## Notářský zápis

sepsaný dne **28.6.2016** (slovy dne dvacátého osmého června roku dva tisíce šestnáct) jménem JUDr. Petra Bílka – notáře se sídlem v Praze, v jeho notářské kanceláři na adrese Praha 4 – Kunratice, Golčova 1/2, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Janem Dytrychem, -----

na žádost **Společenství vlastníků bytů Ruská 946, Praha 10**, se sídlem **Praha 10, Vršovice, Ruská 946/88, PSČ 100 00, IČ 241 82 940**, (dále jen „společenství“), obsahující osvědčení dle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství či jeho orgánů a osvědčení obsahu: -----

----- **r o z h o d n u t í** -----

----- **shromáždění společenství vlastníků** -----

----- **Společenství vlastníků bytů Ruská 946, Praha 10** -----

přijatého v průběhu jeho jednání, které se konalo dne **19.5.2016** (slovy dne devatenáctého května roku dva tisíce šestnáct) v restauraci U Kuřátka na adrese Praha 10, Ruská 946 (dále jen „shromáždění“). -----

### I.

---V úvodu jednání shromáždění konstatoval pan Ing. Tomáš Hanuš, jednatel společnosti Veselý domeček s.r.o., která zajišťuje správu předmětného domu, že jsou splněny všechny formální předpoklady konání shromáždění, neboť shromáždění bylo řádně a včas svoláno a je na něm zúčastněn dostatečný počet členů společenství. -----

---Ing. Tomáš Hanuš, který byl v úvodu jednání zvolen předsedajícím shromáždění, poté prohlásil, že shromáždění je způsobilé přijímat rozhodnutí. -----

### II.

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

- **o změně stanov společenství.** -----

a) Existence společenství byla ověřena z výpisu z vložky č. 13127 oddílu S rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze ze dne 19.5.2016, o němž Ing. Tomáš Hanuš prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společenství zapisovaných do rejstříku. -----

b) Působnost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z čl. VII. předložených stanov ze dne 16.9.2011, o nichž Ing. Tomáš Hanuš prohlásil, že odrážejí aktuální právní stav společenství a z ust. § 1208 obč. zák. -----

c) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna: -----

- z pozvánky na shromáždění, o které předsedající prohlásil, že byla řádně a včas k dispozici všem členům společenství; -----

- z čl. VII odst. 10 stanov a § 1206 obč. zák., podle kterých je shromáždění schopné usnášení za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, -----
- z čl. VII odst. 11 stanov a § 1206 obč. zák., podle kterých má každý člen společenství počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, -----
- z předložené prezenční listiny a z prohlášení předsedajícího, dle kterých byli v době hlasování o předmětném rozhodnutí na shromáždění zúčastnění členové společenství disponující 75,1 % všech hlasů. -----

d) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího, kterým byl v úvodu jednání zvolen Ing. Tomáš Hanuš, nar. 13.12.1974, bytem Praha 10, Nedvěžská 3336/2, jehož totožnost byla prokázána platným úředním průkazem. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

**2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství či jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu s právními předpisy i stanovami společenství.** -----

### III.

**1) Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že shromáždění přijalo usnesení následujícího obsahu:** -----

V rámci bodu programu jednání týkajícího se změn stanov byl zrekapitulován proces tvorby návrhu nového znění stanov společenství a bylo konstatováno, že návrh byl všem členům včas k dispozici a všichni jsou s jeho zněním seznámeni. Proti tomu nebyla na shromáždění vznesena žádná námitka. Poté bylo přijato toto usnesení: -----

***Shromáždění mění stanovy společenství vlastníků tak, že po změně nově zní takto:*** -----

### STANOVY

#### ***Společenství vlastníků Ruská 946, Praha 10***

#### ***Část I.***

#### ***Základní ustanovení***

#### ***Čl. 1***

#### ***Název a sídlo, status***

- 1.1** *Název společenství: Společenství vlastníků Ruská 946, Praha 10.* -----
- 1.2** *Sídlo společenství: Ruská 946/88, Praha 10 – Vršovice, PSČ 100 00.* -----
- 1.3** *Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1. - podle příslušných ustanovení zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále jen „NOZ“) o bytovém spoluvlastnictví, podle těchto stanov a dalších obecně závazných právních předpisů.* -----

## Čl. 2

### **Předmět činnosti**

- 2.1 Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy domu č.p. 946, který se nachází na pozemku parc. č. 1258, vše v obci Praha, části obce a katastrálním území Vršovice, zapsáno na LV č. 9454 pro obec Praha, část obce a katastrální území Vršovice (dále také pouze „nemovitá věc“). -----
- 2.2 Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
- 2.3 Činnost správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména -----
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání: -----
    - i. společných částí domu, -----
    - ii. technických zařízení domu jako společných částí, -----
    - iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, -----

příčemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám; -----
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, 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 jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----
- 2.4 Činnostmi 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 a aktualizace dokumentace skutečného provedení stavby 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 členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství; -----
  - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky

- placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -----*
- d) vedení seznamu členů společenství; -----*
  - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek; -----*
  - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;*
  - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv; -----*
  - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. -----*
- 2.5 *Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se -----*
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků; -----*
  - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo); -----*
  - c) pojištění domu; -----*
  - d) nájmu společných částí domu; -----*
  - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků. -----*

## **Část II.**

### **Členství ve společenství vlastníků**

#### **Čl. 3**

##### **Obecná ustanovení**

- 3.1 *Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické nebo právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo. -----*
- 3.2 *Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.*
- 3.3 *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. Společní členové společenství jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. -----*

- 3.4 Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. -----
- 3.5 Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- 3.6 Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. -----
- 3.7 Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
- 3.8 Společenství vlastníků vede seznam členů. V seznamu se eviduje jméno a příjmení člena, datum narození, podíl na společných částech budovy a pozemku/velikost hlasu, jednotka, které je člen vlastníkem nebo spoluvlastníkem, den vzniku členství, adresa bydliště člena, adresa člena určená pro doručování písemností člena, jeho telefonní číslo a e-mailová adresa. Seznam členů je neveřejný a právo nahlížet do něj mají pouze členové společenství. Údaje ze seznamu členů slouží výlučně jen pro potřeby společenství vlastníků a jeho členů v souvislosti s výkonem předmětu činnosti společenství vlastníků. Seznam členů pro společenství vlastníků vede statutární orgán. Členové společenství vlastníků udělují souhlas s nakládáním s osobními údaji pro účely vedení seznamu členů.-----

#### Čl. 4

##### **Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování**

- 4.1 Člen společenství **má práva** určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -
  - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy; -----
  - b) aktivně se účastnit jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání; -----
  - c) volit a být volen do orgánů společenství; -----
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství; -----
  - e) obdržet písemnou výroční zprávu o hospodaření společenství v listinné nebo elektronické formě a podrobně se seznámit s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů a dále do výpisů z bankovních účtů společenství, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odst. 4.5 tohoto článku nebo stanovená výborem společenství; -----
  - f) seznámit se s písemnými podklady pro jednání shromáždění, a to v listinné nebo elektronické formě, rovněž pak obdržet zápis ze schůze shromáždění, nejpozději do 60 (slovy: šedesáti) dnů od termínu konání shromáždění, a to v listinné nebo elektronické formě, dále nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odst.4.5 tohoto článku nebo stanovenými výborem společenství

*do dalších podkladů pro jednání shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství; -----*

- g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě; -----*
- h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku; -----*
- i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování. -----*

**4.2 Člen společenství má povinnosti** určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména -

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami; --*
- b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci; -----*
- c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování; -----*
- d) podílet se na úhradě ztráty společenství; -----*
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení; -----*
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami; -----*
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí budovy nebo ztížení výkonu oprávnění ostatních vlastníků jednotek svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části budovy, které nejsou určeny k výlučnému užívání jiným členům společenství; -----*
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu; -----*
- i) oznámit společenství vlastníků do 1 (slovy: jednoho) měsíce: -----*
  - i. nabytí jednotky do vlastnictví; -----*
  - ii. adresu bydliště (adresu pro doručování), -----*
  - iii. číslo bankovního účtu; jím určeného pro platební styk se společenstvím vlastníků; -----*
  - iv. počet osob, které budou užívat byt; -----*
  - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně 3 (slovy: tři) měsíce v jednom kalendářním roce; -----*

- vi. *jméno, adresu, telefonní číslo a e-mailovou adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; -----*
- vii. *jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.; -----*
- j) *odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup; -----*
- k) *umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě; -----*
- l) *zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků; -----*
- m) *oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně;*
- n) *zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství; -----*
- o) *předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu) a pokud zvláštní právní předpis zpravování a/nebo schválení takové dokumentace vyžaduje; tuto dokumentaci musí člen společenství předat statutárnímu orgánu v dostatečném časovém předstihu před zahájením prací; -*
- p) *i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků nebo osobám jím pověřeným do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny; -----*
- q) *pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v České republice, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu; -----*
- r) *oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (slovy: dva) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí, včetně kontaktních údajů; -----*
- s) *oznamovat včas, nejpozději do 30 (slovy: třiceti) dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----*

- 4.3 *Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 4.2 písmene l) a m) je povinen učinit statutární orgán členu společenství nejméně 3 (slovy: tři) dny před zamýšleným datem realizace přístupu. -----*
- 4.4 *Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----*
- 4.5 *V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 4.1 písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, může však na vlastní náklad pořizovat si jejich opisy. Nahlížení lze realizovat na adrese sídla společenství vlastníků, popřípadě na adrese sídla osoby, která má dle rozhodnutí shromáždění zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku dle Čl. 5 těchto stanov nebo na místě určeném statutárním orgánem společenství. Nahlížení do dokumentů se děje na základě písemné žádosti člena společenství adresované statutárnímu orgánu společenství, pokud výbor společenství neupraví podávání žádosti v pravidlech pro nahlížení do dokumentů jinak. Nahlížení bude umožněno nejpozději ve lhůtě 14 (slovy: čtrnácti) dnů od doručení žádosti. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odst. 4.1, písmeno e) častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odst. 4.1 písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. Statutární orgán společenství je oprávněn upravit pravidla pro nahlížení do dokumentů odlišně od tohoto článku stanov a seznámit s nimi přiměřeným způsobem členy společenství (např. na domovní vývěsce, na webových stránkách společenství). -----*

### **Část III.**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

##### **Čl. 5**

##### **Pravidla pro správu domu a pozemku**

- 5.1 *Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----*
- 5.2 *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 zachování nebo zhodnocení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zhodnocením zařízení v domě nebo*

- na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. -----*
- 5.3 *Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----*
- 5.4 *Práva spoluvlastníků jednotky vůči osobě odpovědné za správu domu vykonává jejich společný zmocněnec. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----*
- 5.5 *Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. Společenství vlastníků zastupuje členy společenství také v řízeních podle zákona 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). -----*
- 5.6 *Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství. -----*
- 5.7 *Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o -----*
- *nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých); do ceny pořizovaných věcí se nezapočítává cena prací, pokud jsou tyto věci nabyvané v souvislosti s opravou, modernizací nebo rekonstrukcí společných částí; -----*
  - *o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). -----*
- 5.8 *Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem udržovacích prací, oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství, pokud toto rozhodnutí není v působnosti shromáždění. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o naléhavou opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----*
- 5.9 *Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do výše 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele. -----*
- 5.10 *Veškeré změny stavby, jimiž se mění velikost podílů na společných částech domu zajišťuje společenství se souhlasem všech členů. -----*

## Čl. 6

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

- 6.1 *V souladu s prohlášením vlastníka budovy nebo smlouvou o výstavbě o osobě pověřené správou domu, anebo v souladu s usnesením shromáždění, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené*

*se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----*

6.2 Smlouva se správcem obsahuje: -----

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
- b) cenu poskytovaného plnění, -----
- c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
- d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánů společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----
- e) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančních hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
- f) povinnost správce zpracovat a předkládat shromáždění návrh rozpočtu, plánu oprav a doporučení týkajících se správy domu a pozemku -----
- g) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, -----
- h) další náležitosti stanovené shromážděním. -----

6.3 Změny osoby správce, obsah smlouvy se správcem, jakož i její změny schvaluje shromáždění. O těchto otázkách lze rozhodnout i mimo zasedání shromáždění. -----

6.4 Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 6.1 až 6.3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

## Čl. 7

### **Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

7.1 Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání prohlášením vlastníka nebo smlouvou o výstavbě. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Členové společenství budou s domovním řádem seznámeni přiměřeným způsobem (např. domovní nástěnka, webové stránky společenství). Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. -----

7.2 Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství

- a zajistit dodržování těchto povinností ostatnímu uživateli jednotky, kterou má ve svém vlastnictví či spoluvlastnictví. -----*
- 7.3 *V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat v nepřiměřeném počtu kusů jakož i zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----*
- 7.4 *Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----*
- 7.5 *V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách. -----*
- 7.6 *Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžií jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích včetně květníků byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----*
- 7.7 *Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu veřejné moci, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----*
- 7.8 *Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky, a to tak, že o případné potřebě změny označení bez zbytečného odkladu informuje společenství, jež následně zajistí změnu označení u venkovního zvonku. Dále je člen společenství povinen mít v domě poštovní schránku pro doručování písemností. -----*
- 7.9 *Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, plynu nebo otopné soustavy, oznámí to předem statutárnímu orgánu společenství. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství a aby jeho provedení bylo v souladu s obecně závaznými předpisy a zásadami bezpečnosti a ochrany zdraví osob a majetku. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství*

- (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
- 7.10 Místo uložení klíčů od uzamykaných společných prostor v domě, od místností, kde jsou umístěny domovní uzávěry vodovodu, plynu, od strojovny výtahu a dalších důležitých domovních zařízení oznámí výbor společenství vhodným způsobem. -----
- 7.11 Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hodin do 20:00 hodin. V době od 22:00 hodin do 6:00 hodin se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hlučné hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
- 7.12 Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umisťování snadno vznětlivých, hořlavých, zdravotně závadných, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních kójí, které nejsou stavebně odděleny. -----
- 7.13 Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí ve shodě s jejich určením a obvyklým způsobem užívání. V případě zájmu člena společenství o výlučné užívání společných domovních prostor nebo o využití společných částí budovy jiným, než obvyklým způsobem, uzavírá člen společenství písemnou dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----

#### **Část IV.**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby, zásady hospodaření**

##### **Čl. 8**

##### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření**

- 8.1 Návrh rozpočtu společenství na kalendářní rok předkládá statutární orgán společenství shromáždění, které rozpočet schvaluje, a to nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je jeho vyrovnanost a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější. -----
- 8.2 Rozpočet zahrnuje dvě části -----
- a) dlouhodobé zálohy na udržovací práce, opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: -----
- zůstatek k 1. lednu, -----
  - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, -----
  - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, -----
  - předpokládaný zůstatek k 31.12. kalendářního roku; -----
- b) náklady nehranené z dlouhodobé zálohy podle písm. a) tohoto odstavce, zejména: -----

- běžná údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, -----
  - pojištění domu a pozemku, -----
  - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
  - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
  - náklady na externí služby poskytované společenství (zejména ekonomické a právní poradenství), -----
  - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií; -----
  - zajištění výkonu administrativy společenství včetně potřebného vybavení a kancelářských potřeb, -----
  - bankovní poplatky, -----
- a výnosy, zejména: -----
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a) tohoto odstavce; -
  - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. ---

8.3 Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství. -----

## Čl. 9

### **Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů za služby**

- 9.1 Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to -----
- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 NOZ); -----
  - b) ve výši odpovídající jejich vlastnickému podílu na společných částech domu na ostatní náklady; -----
- nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. -----
- 9.2 Výši příspěvků vlastníků na správu domu a pozemku (dále jen „příspěvky“) a jejich splatnost, jakož i výši záloh na úhrady nákladů cen služeb spojených s provozem domu (zejména dodávky vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a internetu a další služby určené shromážděním), placených jednotlivými vlastníky a jejich splatnost, určí shromáždění usnesením tak, aby byly kryty předpokládané náklady, které bude nutné vynaložit v následujících účetních obdobích zejména s ohledem na schválený rozpočet. Za účelem financování udržovacích prací, oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhne statutární orgán na základě

- plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 3/4 (slovy: tříčtvrtinovou) většinou hlasů přítomných členů. -----*
- 9.3 *V případě potřeby může shromáždění rozhodnout na návrh výboru o jednorázovém příspěvku s určením jeho účelu. Rozhodnutí musí být přijato 3/4 (tříčtvrtinovou) většinou všech členů společenství. -----*
- 9.4 *Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje ve věcném minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizaci a rekonstrukci společných částí podle skutečných nákladů jednotlivých realizovaných akcí udržovacích prací, oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, a to do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. -----*
- 9.5 *Od doručení vyúčtování záloh na služby běží členům společenství lhůta 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 (slovy: čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----*
- 9.6 *Stanoví-li zvláštní zákon pro případ prodlení s plněním dluhu z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen v případě prodlení předmětný poplatek z prodlení zaplatit. -----*
- 9.7 *Statutární orgán nebo jím pověřená osoba jsou povinni po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----*
- 9.8 *Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, dojedná 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 týkající se příspěvků a záloh, které podle obecně závazných právních předpisů a těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. -----*
- 9.9 *Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----*

## Čl. 10

### **Zásady hospodaření**

- 10.1 *Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky*

*poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství, s péčí řádného hospodáře. -----*

- 10.2 Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----*
- 10.3 Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----*
- 10.4 Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----*
- 10.5 Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----*
- 10.6 Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. -----*
- 10.7 Společenství se nesmí zavázat k podílení se a úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému jednání se nepřihlíží. -----*
- 10.8 Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení. V rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu. -----*

## **Část V. Orgány společenství**

### **Čl. 11**

#### **Společná ustanovení**

- 11.1 Orgány společenství jsou: -----*
  - a) shromáždění, -----*
  - b) výbor -----*
  - c) kontrolní komise -----*
- 11.2 Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, a jde-li o osobu jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň 3 (tři) roky ten, který tuto skutečnost oznámil před volbou shromáždění; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----*
- 11.3 Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----*

- 11.4 Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně. --
- 11.5 Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen písemně zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 11.6 Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je tříleté. -----
- 11.7 Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- 11.8 Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství. -----
- 11.9 K usnesení orgánu společenství, které se přičítá dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením NOZ, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----

## Čl. 12

### Shromáždění

- 12.1 Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. -----
- 12.2 Shromáždění volí a odvolává členy výboru. -----
- 12.3 Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o -----
- a) změně stanov, -----
  - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
  - c) volbě 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 pro 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) schválení rozpočtu a plánu udržovacích prací, oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí; -----
  - g) 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, -----
    - 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství, -----

- h) 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. -
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- j) zřízení dalších orgánů společenství vlastníků včetně stanovení jejich působnosti a pravomocí, způsobu jednání a ustanovení jejich členů, -----
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
- 12.4 Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává jej předseda výboru nebo výborem pověřená osoba. Shromáždění musí být svoláno i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a pokud nebude svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. -----
- 12.5 Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství nejméně 21 dní předem dnem konání shromáždění, a současně ve stejné lhůtě vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství nebo umístí na jeho webových stránkách. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání, program jednání shromáždění a místo, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Těm členům společenství, kteří sdělí výboru svoji e-mailovou adresu, může být pozvánka doručena, místo v listinné, v elektronické formě. Pokud si to vlastník jednotky písemně vymíní, musí být pozvánka zaslána na jím uvedenou adresu v České republice. Pozvánka na shromáždění se považuje za doručenou členu společenství dle čl. 17 těchto stanov. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
- 12.6 Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----
- 12.7 Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů, pokud zákon nebo stanovy nevyžadují k přijetí rozhodnutí vyšší počet hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. -----
- Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek – členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o -----

- a) modernizaci, rekonstrukci společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
  - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
- Tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek – členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o -----*
- a) schválení nebo změně stanov -----
  - b) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru -----
- 12.8 Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
- 12.9 Každý člen společenství je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. -----
- 12.10 Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
- 12.11 Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání způsobem upraveným zákonem. -----
- 12.12 Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl, v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----
- 12.13 Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování, výsledky hlasování a 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 bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy. -----
- 12.14 Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- 12.15 Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----

## Čl. 13

### **Rozhodnutí mimo zasedání**

- 13.1 O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 30 (slovy: třicet) dní od doručení návrhu členu společenství. -----
- 13.2 K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
- 13.3 Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení návrhu statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. -----
- 13.4 Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----
- 13.5 Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -----
- 13.6 Rozhodnout mimo zasedání nelze, pokud se rozhoduje o -----
- změně stanov -----
  - volbě a odvolání členů volených orgánů společenství -----
  - změně účelu užívání domu nebo bytu a o -----
  - udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků -----
- včetně schválení výše a podmínek úvěru -----

## Čl. 14

### **Výbor**

- 14.1 Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství kterýkoli člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisují vždy alespoň dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci. -----
- 14.2 Výbor je současně výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- 14.3 Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. -----
- 14.4 Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. -----

- 14.5 Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. -----
- 14.6 Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
- 14.7 Výbor je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o -----
- nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých); -----
  - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých). -----
- 14.8 Výbor je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem udržovacích prací, oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství, pokud toto rozhodnutí není v působnosti shromáždění. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o naléhavou opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----
- 14.9 Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do výše 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých) je výbor oprávněn oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele. -----

## Čl. 15

### Kontrolní komise

- 15.1 Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. -----
- 15.2 Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí a odvolává kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. -----
- 15.3 Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. -----
- 15.4 Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit kontrolní komisi písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své

*schůzi projednala, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----*

- 15.5 *Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména -----*
- a) *kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami, -----*
  - b) *vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, -----*
  - c) *podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----*
  - d) *může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, -----*
  - e) *účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru. -----*

## **Část VI.**

### **Ustanovení společná a závěrečná**

#### **Čl. 16.**

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

- 16.1 *Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.*
- 16.2 *Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než 5. V takovém případě vlastnictví jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ní. -----*
- 16.3 *Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech. -----*
- 16.4 *Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílovém spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech. -----*
- 16.5 *Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí. -----*
- 16.6 *Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě. -----*
- 16.7 *Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství. -----*

#### **Čl. 17**

#### **Doručování**

*Má se za to, že písemnost odeslaná doporučeně s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena členu společenství třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. Písemnost odeslaná na emailovou adresu byla členu společenství doručena bezprostředně po odeslání. -----*

Čl. 18

**Závěrečná ustanovení**

- 18.1 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. -----
- 18.2 V případě, že by měl být společenství jmenován opatrovník, pak opatrovníkem soud jmenuje člena společenství, pokud bude splňovat podmínky pro způsobilost být členem statutárního orgánu. -----
- 18.3 Každý člen společenství souhlasí, aby společenství zpracovávalo v souladu s obecně závaznými právními předpisy jeho osobní údaje pro účely evidenční, pro potřeby organizace a zajištění zasedání shromáždění a k zajištění kontaktu se členy společenství, a to v rozsahu, jak jsou uvedeny v těchto stanovách. Členové společenství jsou povinni zajistit souhlas se zpracováním osobních údajů pro výše uvedené účely i od osob, kterým umožní užívat byt na základě nájemní či obdobné smlouvy a od kontaktních osob podle odst. 4.2 písm. r) těchto stanov. -----
- 18.4 Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. a souvisejících předpisů.
- 18.5 Nevyplývá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku (§1221 a násl. NOZ), kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. VII. odst. 13 stanov a § 1206 obč. zák., je tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů společenství. Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní členové společenství, tj. 100 % přítomných hlasů. Výsledek hlasování byl zjištěn a vyhlášen předsedajícím shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

**2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že výše uvedené rozhodnutí bylo shromážděním přijato a jeho obsah i způsob přijetí jsou v souladu s právními předpisy i stanovami společenství.** -----

O shora uvedeném rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků byl sepsán tento notářský zápis, předsedajícím shromáždění Ing. Tomášem Hanušem přečten a schválen. ---

Ing. Tomáš Hanuš v.r.

Mgr. Jan Dytrych v.r.  
zástupce JUDr. Petra Bílka,  
notáře se sídlem v Praze

L.S.  
(úřední razítko)  
JUDr. Petr Bílek - notář v Praze

---Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 28.6.2016, se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným téhož dne, uloženým v kanceláři notáře JUDr. Petra Bílka pod č. NZ 372/2016. -----

V Praze dne 28.6.2016 (slovy dne dvacátého osmého června roku dva tisíce šestnáct) -----