

Stejnopis
Notářský zápis

sepsaný dne 28.12.2016 (dvacátého osmého prosince roku dva tisíce šestnáct) jménem JUDr. Zdeňka Špačka, notáře se sídlem v Praze, v notářské kanceláři na adrese Praha 10, Černokostelecká 7, jeho zástupcem, ustanoveným podle § 24 notářského řádu, Mgr. Janou Dufkovou, na žádost **Ing. Karla Košnara**, narozeného 19.7.1979, s bydlištěm Praha 10, Na Míčáncích 713/11, zastupujícího jako předseda výboru **Společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 713**, se sídlem Na Míčáncích 713/11, Vršovice, 101 00 Praha 10, IČ 02510944, který předložením platného úředního průkazu prokázal svoji totožnost a prohlásil, že je plně způsobilý samostatně právně jednat. -----

Notářský zápis obsahuje osvědčení dle § 80a notářského řádu tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společnosti či jejích orgánů a osvědčení obsahu:-----

-----**R o z h o d n u t í**-----
-----**shromáždění Společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 713,**-----

přijatého v průběhu jeho jednání, které se konalo dne 13.12.2016 (třináctého prosince roku dva tisíce šestnáct) od 18.00 hod. v restauraci Pod Lipami na adrese Praha 10, Slovinská 13. --

Za prvé: Na základě listin předložených mi v rámci přípravy tohoto shromáždění, a na základě mé přítomnosti při jeho jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání související s přijetím předmětného rozhodnutí: -----

a) Existence Společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 713, IČ 02510944, byla ověřena z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 15128. -----

b) Působnost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z Čl. VII. odst. 3. Stanov, o kterých Ing. Karel Košnar prohlásil, že se jedná o poslední, úplné a aktuální znění stanov. -----

c) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna: -----
- Ing. Karel Košnar prohlásil, že shromáždění bylo svoláno řádně a včas v souladu s ustanoveními Čl. VII. Stanov. -----

- Z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, z úplného znění Stanov, z výpisu z katastru nemovitostí, dle listiny přítomných, dle plných mocí a dle prohlášení Ing. Karla Košnara jsem zjistila, že **shromáždění je usnášeníschopné**, neboť v okamžiku zahájení jednání byli přítomni vlastníci se **64 % hlasů**. Do přítomných nebyli započítáni spoluvlastníci jednotek, kteří nedoložili, že jsou zmocněni jako společní zástupci ve smyslu § 1185 o.z. -----

Listina přítomných spolu s plnými mocemi jsou přílohami č. 1 - 4 tohoto notářského zápisu.---

- Proti prohlášení předsedy výboru, Ing. Karla Košnara, že shromáždění bylo svoláno řádně a je způsobilé přijímat rozhodnutí, nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

Za druhé: Na základě shora uvedených zjištění, v článku „Za prvé“ tohoto notářského zápisu, prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství a jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem a Stanovami. -----

Za třetí: Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuji, že shromáždění projednalo bod programu jednání týkající se schválení stanov. V rámci tohoto bodu jednání byl vznesen panem Krchňákem zastupujícím vlastníka Martinu Minhovou, pozměňovací návrh k článku IX odst. 11. písm. c) s tím, že navrhuje vypustit větu: „*Administrativní náklady spojené s vymáháním jsou určeny paušálně tak, že náklady na 1. upomínku po 2 měsících zanedbání povinností činí 200 Kč, náklady na 2. upomínku po 4 měsících činí 400 Kč. Tyto náklady půjdou vždy na vrub upomínaného člena společenství.*“ -----

V okamžiku hlasování byli přítomni vlastníci s 80,35 % hlasů. Rozhodný počet hlasů pro přijetí rozhodnutí o změně stanov, který jsem zjistila z Čl. VII. odst. 13 předložených Stanov, byla tříčtvrtinová většina přítomných hlasů. -----

Pro uvedený návrh hlasovali vlastníci zvednutím ruky. Dle mého pozorování a dle prohlášení předsedajícího Ing. Karla Košnara hlasovali pro přijetí návrhu vlastníci s 10,47 % přítomných hlasů. Proti bylo 66,80 % přítomných hlasů. Zdrželo se 22,73 % přítomných hlasů. **Pozměňovací návrh nebyl přijat.** -----

Za čtvrté: V rámci bodu programu týkajícího se schválení stanov dále předsedající Ing. Karel Košnar konstatoval, že výbor má pozměňovací návrh k zaslanému znění stanov tak, aby byla uvedena některá ustanovení do souladu se zákonem č. 89/2012 Sb, občanský zákoník, či byla upřesněna. Jde konkrétně o tyto úpravy, o kterých bude hlasováno najednou, pokud nebude mít nikdo z přítomných členů námitky: -----

- a) v Čl. V - zde se doplňuje k hodnotě oprav a technických zhodnocení, že se jedná o částku 100.000,00 Kč (jedno sto tisíc korun českých) **bez daně z přidané hodnoty** (obdobně též v Čl. VII odst. 3 písm. o), Čl. VIII odst. 3 písm. o) a odst. 10 písm. b) bod iii.), -----
- b) vzhledem k tomu, že občanský zákoník vyžaduje konkrétní určení orgánů společenství, bude v Čl. VII odst. 1 uvedeno, že orgány společenství jsou shromáždění, **výbor společenství a kontrolní komise**, -----
- c) bude vypuštěn v Čl. VII odstavec 11., neboť ten vychází ze staré úpravy, -----
- d) v Čl. VIII odst. 12 se nahrazuje sousloví „*kteřéhokoliv člena společenství*“ souslovím „*přehlasovaného člena společenství*“, -----
- e) vzhledem k tomu, že občanský zákoník vyžaduje konkrétní určení počtu členů orgánů společenství, bude v Čl. IX odst. 6. vypuštěno slovo „alespoň“ a v Čl. XI odst. 2. vypuštěno slovo „nejméně“, -----
- f) bude vypuštěn Čl. X Předseda společenství, neboť tento orgán ve společenství není, a další články budou v souvislosti s tím přečíslovány, -----

- g) z Čl. XIII (dle původního číslování) se navrhuje vypustit v odst. 1. možnost hlasování per rollam v naléhavých případech, neboť jde o vágní pojem, který umožňuje následně napadnout platnost takového hlasování, a navrhuje se znění odstavce 1. nahradit zněním § 1210 odst. 1., § 1211 a § 1212 o.z., -----
- h) znění Čl. XIV (dle původního číslování) se navrhuje znění odstavce 3. nahradit zněním § 1185 odst. 2. o.z. -----

Vzhledem k tomu, že přítomní vlastníci souhlasili s hlasováním o pozměňovacím návrhu jako celku, bylo přistoupeno k hlasování. V okamžiku hlasování byli přítomni vlastníci s 80,35 % hlasů. Rozhodný počet hlasů pro přijetí rozhodnutí o změně stanov, který jsem zjistila z Čl. VII. odst. 13 předložených Stanov, byla tříčtvrtinová většina přítomných hlasů. -----
Pro uvedený návrh hlasovali vlastníci zvednutím ruky. Dle mého pozorování a dle prohlášení předsedajícího Ing. Karla Košnar hlasovali pro přijetí návrhu vlastníci s 85,77 % přítomných hlasů. Proti bylo 0,00 % přítomných hlasů. Zdrželo se 14,23 % přítomných hlasů.
Pozměňovací návrh byl přijat. -----

Za páté: Ing. Karel Košnar upozornil přítomné, že bude hlasováno o návrhu stanov včetně jejich přílohy – domovním řádu, s kterým byli členové dopředu seznámeni, ve znění pozměňovacího návrhu, který byl přijat. Následně bylo hlasováno o tomto konečném znění stanov: -----

„STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ NA MÍČÁNKÁCH 713

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 713 je společenstvím vlastníků jednotek a spoluvlastníků společných částí v domě č.p. 713 zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 11547, obec Praha, kat. území Vršovice (dále jen „společenství“). -----
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek ve výše uvedeném domě (dále jen „jednotka“). -----
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách. -----

Čl. II Definice

Pro účely těchto stanov mají následující výrazy níže uvedený význam: -----

Dům - soubor jednotek a společných částí domu se samostatným vchodem označený jedním číslem popisným. -----

Čl. III Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství je Společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 713. -----
2. Sídlo společenství je na adrese Na Míčáncích 713/11, Praha 10, 101 00. -----

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. IV Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí zajišťování: -----
 - a) provozu domu a pozemku, -----
 - b) údržby a oprav společných částí domu, -----
 - c) modernizací a rekonstrukcí, případně technického zhodnocení domu, -----
 - d) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů, -----
 - e) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle aktuálního vybavení domu, -----
 - f) administrativní, účetní a operativně technické činnosti spojené se správou domu včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, -----
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, -----
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. -----
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, a to zejména o: -
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, -----
 - b) zajištění oprav, údržby, modernizací a rekonstrukcí, případně technického zhodnocení společných částí domu, -----
 - c) pojištění domu, -----
 - d) nájmu společných částí domu, -----
 - e) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství. -----
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----
4. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku 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“) a na služby zajišťované společenstvím, popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV, -----
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, -----

- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, -----
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, -----
 - f) vedení seznamu členů společenství. -----
5. Společenství zajišťuje 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 pro provoz společných částí domu, dodávky vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor, užívání výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----
- a) vybírání záloh od členů společenství na úhrady za služby zajišťované společenstvím, -----
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, ---
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. -----
6. 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. -----
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména: -----
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, -----
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, -----
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

Čl. V Změny společných částí domu a opravy

1. Společenství dále zajišťuje na základě řádně schváleného usnesení shromáždění změny účelu užívání stavby a stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci, technickém zhodnocení a opravách společných částí domu. -----
2. Opravami společných částí domu podle odstavce 1 tohoto článku se rozumí opravy nebo technické zhodnocení, jejichž hodnota přesahuje 100.000,00 Kč (jedno sto tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty, nikoli běžné provozní opravy sloužící k uvedení do provozuschopného stavu nebo havarijní opravy, které zajišťuje a o nichž rozhoduje výbor společenství dle potřeby. -----

3. Na opravy, modernizace, rekonstrukce a technické zhodnocení společných částí domu, jejichž hodnota přesahuje 100.000,00 Kč (jedno sto tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty je výbor povinen získat souhlas shromáždění.-----
4. V případě havarijních oprav, kdy hrozí nebezpečí z prodlení, může výbor postupovat samostatně. Výbor je však povinen postupovat při zajišťování havarijních oprav i oprav a údržby v hodnotě nižší, než je stanoveno v odst. 3 tohoto článku, s řádnou péčí.-----
5. O změnách účelu užívání společných částí domu a změnách stavby rozhoduje shromáždění vlastníků podle ustanovení čl. VIII, odst. 10 těchto stanov.-----

Čl. VI Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.-----
2. Smlouva se správcem obsahuje:-----
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,-----
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,-----
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,-----
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, zároveň zpracuje účetní závěrku podle příslušných právních předpisů,-----
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,-----
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.-----
3. O změnách osoby správce nebo změnách obsahu smlouvy se správcem může rozhodnout výbor, přičemž takovéto změny může výbor učinit pouze s platností do nejbližšího shromáždění, které je buď potvrdí a jejich platnost prodlouží, nebo je zruší.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.-----

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VII Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:-----
 - a) shromáždění,-----
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“),-----
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení shromáždění.-----

2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, je svéprávná, má způsobilost právně jednat a je bezúhonná, což prokáže výpisem z Rejstříku trestů nebo čestným prohlášením. -----
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (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. -----
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 (třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. --
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství. -----
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. ---

Čl. VIII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. -----
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení. -----
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: -----
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka domu podle občanského zákoníku, -----
 - b) změně účelu užívání domu nebo jednotky, -----
 - c) změně podlahové plochy jednotky, -----
 - d) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - e) změně podílu na společných částech, -----
 - f) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, ----
 - g) údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. V odst. 2 těchto stanov, -----

- h) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - i) schválení nebo změně stanov, -----
 - j) schvaluje správce podle čl. VI, -----
 - k) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či předsedou společenství, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. VI, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě, -----
 - l) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV, -----
 - m) celkové výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru, -----
 - n) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, -----
 - o) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle občanského zákoníku, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než 100.000,00 Kč (jedno sto tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty v jednotlivém případě nebo než částka určená usnesením shromáždění, -----
 - p) stanovení celkové výše odměn členů výboru nebo předsedy společenství (tj. odměny za výkon funkce statutárního orgánů a odměny za správu domu a pozemku), -----
 - q) rozdělení zisku/ztráty z hospodaření společenství, -----
 - r) pravidlech pro užívání společných částí domu, -----
 - s) schvalování rozpočtu společenství, -----
 - t) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je 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 rovněž svoláno, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti. -----
6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů. -----
7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vhodí všem členům společenství do listovních schránek příslušejících k jejich jednotkám, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a zveřejní na internetových stránkách společenství. Pozvánka může být zaslána také poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí výboru (doručovací adresa). -----
8. Písemná pozvánka musí být vhozena do schránek (předána k poštovní přepravě) a současně vyvěšena a zveřejněna na internetových stránkách společenství nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum,

- hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----
9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, 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. -----
- a) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. -----
- b) Tři čtvrtin hlasů všech členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----
- i. změně stanov,-----
- ii. volbě členů statutárního orgánu společenství, -----
- iii. opravách nebo stavebních úpravách společných částí domu nad 100.000,00 Kč (jedno sto tisíc korun českých) bez daně z přidané hodnoty nebo financovaných ve formě úvěru, -----
- iv. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky a pokuty z prodlení dle příslušného zákona, -----
- v. změně účelu užívání domu nebo jednotky.-----
- c) Při rozhodování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. -----
11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. -----
12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh přehlasovaného člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 (třech) měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne. -----
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----
14. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. -----
15. Ustanovení odstavců 13 a 14 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise, je-li zřízena. -----

Čl. IX Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem

- činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. -----
 3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. -----
 4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. -----
 5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. -----
 6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. -----
 7. Jestliže některý člen výboru v průběhu svého funkčního období odstoupí ze své funkce nebo je z ní odvolán shromážděním, nastupuje na jeho místo zvolený náhradník. Není-li takového náhradníka, počet členů výboru se automaticky snižuje. Pokud však počet členů výboru klesne pod tři, jsou zbývající členové výboru povinni svolat do 30 (třiceti) dnů shromáždění k volbě nového člena výboru. Do doby konání shromáždění vykonávají tito zbývající členové výboru funkci statutárního orgánu společenství. -----
 8. 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. -----
 9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. -----
 10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména: -----
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle občanského zákoníku 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, údržby, modernizací, rekonstrukcí a technického zhodnocení domu, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku a údajů o úhradách za služby zajišťované společenstvím a jejich vývoji za poslední tři roky, -----

- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby (předpis záloh), -----
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.-----
11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména: -----
- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za 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) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství a při neplnění těchto povinností má právo vymáhat po členech společenství náklady formou písemných upomínek. Administrativní náklady spojené s vymáháním jsou určeny paušálně tak, že náklady na 1. upomínku po dvou měsících zanedbání povinností činí 200 Kč (dvě stě korun českých), náklady na 2. upomínku po čtyřech měsících činí 400 Kč (čtyři sta korun českých). Tyto náklady půjdou vždy na vrub upomínaného člena společenství, -----
 - d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku. -----

Čl. X Kontrolní komise

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 předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. -----
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. -----
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména: -----
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami, -----
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, -----
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----
 - d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, -----
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru. -----

4. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. -----

Čl. XI Jednání dalších osob za společenství

1. Výbor může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----
2. Smlouvy a dohody sjednané podle odstavce 1 tohoto článku musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství, rozsah a popis vykonávané práce a sjednanou odměnu za výkon práce. -----
3. O smlouvách a dohodách uzavřených podle odst. 1 tohoto článku informuje výbor shromáždění, které je buď potvrdí na další období, nebo zruší. -----

Čl. XII Zvláštní způsob rozhodování ve společenství (hlasování per rollam)

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o patnáctidenní lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
2. Výsledek hlasování per rollam, společně s uvedením hlasů pro nebo proti návrhu usnesení v rozdělení podle jednotek, bude zveřejněn na nástěnkách v domech a na internetových stránkách společenství. -----

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro které společenství vzniklo. Jejich členství vzniká: -----
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, -----
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. -----
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni jednat společně a nerozdílně. -----
3. Spoluvlastníci jednotky zmocní písemně společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků a jeho orgánům, vč. práva účastnit se a hlasovat na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společný zástupce vystupuje jako jeden člen. Platí, že má tolik hlasů, jako kdyby byla jednotka ve vlastnictví jediné osoby. Jeho hlasy jsou nedělitelné. -----

Čl. XIV Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanovách, zejména: -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem 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 zápisů 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, a to v elektronické podobě, a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů; ceník služeb spojených s pořizováním kopií, opisů či výpisů z těchto podkladů určuje shromáždění svým usnesením, -----
 - g) užívat společné části domu v souladu s jejich určením a umístěním v domě. -----
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanovách, zejména má povinnost: -----
 - a) dodržovat tyto stanovy a domovní řád, jenž je přílohou těchto stanov a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami, -----
 - b) hradit stanovené zálohy a příspěvky na správu domu a pozemku, -----
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, 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 osoby, které jeho jednotku užívají, --
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor alespoň 3 (tři) dny předem, ---
 - i) umožnit po předchozím vyzvání volný přístup ke společným částem domu, které procházejí jeho jednotkou, zejména ke stoupacímu vedení vody, tepla, odpadu,

- STA apod., a pokud ve své jednotce provede takové stavební úpravy oproti původnímu stavu, které znemožní bezproblémové provedení oprav a údržby společných částí domu (zejména změnu odnímatelného zakrytí šachet stoupacích vedení), je člen společenství povinen na vlastní náklady takovéto stavební úpravy odstranit, aby bylo možné provést opravy anebo údržbu společných částí domu,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru převod či přechod vlastnictví jednotky (povinnost převádějícího člena) a nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývacího člena) společně s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a neprodleně vyrovnat veškeré závazky vůči společenství; neuhradí-li převádějící člen společenství své závazky vůči společenství, přechází tato povinnost na člena nabývacího, -----
 - k) oznamovat výboru společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu osob, které užívají jeho bytovou jednotku, 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 (třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
 - l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. -----
3. Členové společenství se mohou nechat zastupovat ve výkonu svých práv a povinností na základě plné moci. -----

Čl. XV Zánik členství ve společenství

- 1. Členství ve společenství zaniká:-----
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby, -----
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, -----
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník. -----
- 2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.-----

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1. Společenství hospodaří s finančními prostředky zálohově poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky zálohově poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.-----
- 2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy,

kteře podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----

3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
7. V případě, že budou se souhlasem vlastníků pronajaty některé společné prostory za dohodnutých podmínek a k dohodnutému účelu, bude výnos z tohoto nájmu rozdělován mezi členy dle výše podílů. Poplatky za zvýšené náklady na služby s tímto pronájmem spojené (dodávky vody, tepla, el. energie, úklid, odpad apod.) budou zaúčtovány proti celkovým nákladům celého domu. Konkrétní způsob zaúčtování stanoví výbor. -----

Čl. XVII Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Zálohové příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštních právních předpisů platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu výborem společenství na účet společenství. -----
Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení, a to v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování, který byl přijat shromážděním. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců (případně do osmi kalendářních měsíců v případě reklamace) po uplynutí zúčtovacího období. -----
2. V případě změny vlastnictví jednotky se vyúčtování záloh na úhradu za služby a příspěvků na správu domu a pozemku provádí členovi společenství, tj. fyzické nebo právnické osobě, která je vlastníkem bytové jednotky k datu vyúčtování. -----
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak. -----

ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVIII

Tyto stanovy byly přijaty shromážděním dne 13. prosince 2016 a nabývají účinnosti dnem 1. ledna 2017. -----

Příloha č. 1 "Domovní řád" -----

-----DOMOVNÍ ŘÁD-----

I. ÚVOD

1. Domovní řád pro dům Na Míčáncích 713/11 Praha 10, vychází ze stanov společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 713 a zahrnuje i některá organizační pravidla. Tento domovní řád má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškození a znehodnocování. -----
2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v budově, tzn. pro vlastníky jednotek a členy jejich domácností, pro jejich nájemníky a pro všechny osoby, jimž vlastník jednotky umožní vstup do budovy (dále jen „uživatel jednotky“). -----

II. DEFINICE POJMŮ

1. Bytovou jednotkou se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení. -----
2. Nebytovou jednotkou se rozumí jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení např. k podnikatelské činnosti, společenské, zájmové činnosti apod. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné prostory (části) domu. -----
3. Příslušenstvím k bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem používány (např. sklepní box). -----
4. Společnými částmi domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, prádelny, komíny, STA, rozvody vody, kanalizace, plynu a elektřiny, a to i když jsou umístěny mimo dům. Dále se za společné části domu považuje i příslušenství domu. --

III. UŽÍVÁNÍ JEDNOTEK A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích. -----

2. Bez souhlasu výboru a bez stavebního povolení není dovoleno provádět takové opravy jednotky a jejího zařízení, jimiž by byl měněn vzhled domu, ovlivněna jeho statika nebo jinak ovlivněna funkčnost technického zařízení domu (plyn, vytápění, voda, elektrotechnika, vzduchotechnika, domácí telefon, výtah, televizní anténa apod.). -----
3. Uživatel jednotky nesmí bez písemného souhlasu výboru společenství umísťovat na vnější konstrukci balkonu, lodžie, oken, fasády, střechy a na anténní stožár jakékoliv zařízení a předměty. -----
4. Květiny v oknech, na balkónech a společných prostorách (na podestě) musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno zajistit, aby voda nestékala a nesmáčela zdi. -----
5. Pro stavbu a instalaci vlastních venkovních rozhlasových, televizních a satelitních antén a jejich svodů je třeba předchozího písemného souhlasu výboru společenství. ---
6. Vlastník jednotky, který poskytne svou jednotku do pronájmu nebo ji přenechá k dočasnému užívání třetím osobám, je odpovědný za to, že tyto osoby budou dodržovat domovní řád v celém rozsahu. Současně oznámí výboru počet osob, které budou takto jednotku užívat, aby bylo možno stanovit kalkulační klíč pro rozpočet společných nákladů. Pokud by osoby užívající jednotku nerespektovaly zásady stanovené tímto domovním řádem anebo obecně platné zásady slušného občanského soužití, má výbor právo vlastníka k ukončení takového nájemního vztahu. Vlastník je povinen uhradit všechny případné pohledávky, které neuhradily osoby užívající byt v jeho vlastnictví. -----
7. Vlastník jednotky, který sám v domě nebydlí (buď jednotku pronajímá, anebo ji navštěvuje pouze krátkodobě), je povinen oznámit výboru svou korespondenční adresu nebo jiný způsob kontaktu za účelem doručování nutných informací, pozvánek event. zjišťování stanovisek nebo rozhodnutí přijímaných per rollam. Za takto vzniklé zvýšené náklady (poštovné, telekomunikační poplatky apod.) je výbor oprávněn účtovat přiměřený paušální poplatek. -----
8. Vlastník každého bytu má právo na jeden klíč nebo čip ke každé ze společných uzamykatelných prostor (půda, sklep, atd.) s výjimkou prostor, do nichž je vstup povolen pouze členům výboru nebo jiným osobám se souhlasem výboru společenství. Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí. O případné změně jejich užívání rozhodují vlastníci. -----
9. Při prodeji jednotky je nabyvatel povinen vyžádat si od původního vlastníka všechny klíče od společných uzamykatelných prostor. Pokud tak neučiní, může požádat o zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče člena výboru (zástupce svého vchodu). Náklady na zhotovení kopie nebo zapůjčení klíče nese vlastník, který tento požadavek vznesl.
10. Rezervní klíče od všech společných prostor budovy jsou uloženy u členů výboru. -----

IV. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. Uživatelé bytu jsou povinni zdržet se činností, které vytvářejí hluk a podle okolností hluku zabránit. -----
2. Hlučné práce, svým trváním přesahující jednu hodinu např. při rekonstrukci jednotky, mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 7:00 do 18:00 hod., přičemž vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byly všechny hlučné práce soustředěny do krátkého časového období. Hlučné práce prováděné v jednotce déle než 30 (třicet) dnů v jednom kalendářním roce jsou považovány za obtěžování hlukem v míře nepřiměřené místním poměrům, které podstatně omezuje obvyklé užívání sousedních jednotek. ----

3. Vlastník jednotky, který plánuje provádět ve své jednotce hlučné práce trvající déle než jednu hodinu za jeden den nebo méně než jednu hodinu za jeden den, ale po více než sedm po sobě jdoucích dnů, je povinen informovat písemně o svém záměru výbor prostřednictvím příslušného zástupce – člena výboru a uživatele sousedních jednotek (vyvěšením na nástěnku). V této informaci uvede předpokládaný časový rozsah hlučných prací a telefonní číslo kontaktní osoby odpovědné za dodržování ustanovení tohoto domovního řádu při provádění prací. -----
4. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená výborem. Při mimořádných situacích, kdy uživatel jednotky znečistí společné prostory (při rekonstrukci jednotky, malování, stěhování apod.), je povinen bez zbytečného prodlení po ukončení prací odstranit způsobené znečištění. V opačném případě budou náklady na mimořádný úklid přeučtovány vlastníkovvi příslušné jednotky. -----

V. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

1. Z obecně platných předpisů a ze stanov společenství vyplývá pro vlastníky jednotek povinnost pečovat o řádný provoz a technický stav budovy. K zabezpečení požadovaného technického stavu domu se provádí: základní údržba domu, technické prohlídky, revize a zkoušky, běžné opravy, generální opravy, modernizace a rekonstrukce. V zájmu řádného provedení těchto prací je uživatel jednotky povinen umožnit přístup k vodovodní, plynové nebo elektrické instalaci, k topení a ke kanalizačnímu svodu. Rovněž tak je povinností zpřístupnit tato zařízení, která jsou společným vlastnictvím a nejsou součástí jednotlivých jednotek. -----
2. Mezi základní preventivní opatření k předcházení poruch patří: -----
 - a) uvnitř jednotky: -----
 - i. nepřetěžovat elektrickou instalaci používáním náročnějších spotřebičů, než připouští norma a umožňuje technický stav elektroinstalace v jednotce a v domě; -----
 - ii. používat plynové spotřebiče (sporák) pouze takové, které jsou v dobrém technickém stavu, se spolehlivými uzávěry, pravidelně kontrolovat těsnost spojů; -----
 - iii. pravidelně, alespoň 1x ročně protáčet uzávěry radiátorů, ventilů teplé a studené vody a uzávěrů přívodu vody do nádrže klozetové mísy, aby nedošlo k jejich znehybnění; -----
 - iv. průběžně kontrolovat odkapávání vody z ventilů (baterií) a únik vody na klozetu (čření hladiny). -----
 - b) ve společných prostorách domu: -----
 - i. dodržovat pravidla protipožární ochrany; -----
 - ii. dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu; -----
 - iii. udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami volné; -----
 - iv. kontrolovat způsob větrání společných prostor domu a po vyvětrání zavírat okna; -----
 - v. udržovat v domě pořádek a čistotu; -----
 - vi. předepsané technické, bezpečnostní i protipožární prohlídky, zkoušky a revize jsou zajišťovány výborem a hrazeny z příspěvků na správu domu a pozemku. --

VI. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:-----
 - a) Domovní vchodové dveře (hlavní i do dvora) se důsledně zavírají a na noc zamykají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám, které bude uživatel jednotky doprovázet již od vchodových dveří. Jiným osobám, které se nemohou přesně legitimovat, anebo hlásí návštěvu momentálně nepřítomného uživatele jednotky, nelze vstup do domu umožnit. Objednané návštěvy opravářů jsou buď očekávány objednatelem, anebo jsou vybaveny klíčem/čipem, který jim zapůjčí výbor nebo uživatel jednotky, pokud je objednatelem. -----
 - b) Každý uživatel jednotky je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými a plynovými spotřebiči. -----
 - c) Za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí. -----
2. Hlavní uzávěry vody, plynu, domovní elektrické rozvodny a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám. -----
3. Vstup na střechu domu je dovolen pouze oprávněným osobám. -----
4. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné. -----
5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HORÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru (hasicí přístroje jsou umístěny na chodbách). -----
6. Při zjištění úniku plynu je nutno: -----
 - a) ihned zhasnout všechny plameny (vypnout sporák, zhasnout svíčky, cigaretu apod.); -----
 - b) otevřít všechna okna a dveře a důkladně vyvětrat; -----
 - c) uzavřít všechny uzávěry plynu (hlavní uzávěr plynu v bytové jednotce nebo na stoupačce; hlavní uzávěr plynu pro celou budovu je umístěn u vchodu do sklepa); -----
 - d) nepoužívat otevřený oheň (zápalky, zapalovač, svíčky); -----
 - e) nekouřit; -----
 - f) nepoužívat elektrické spotřebiče a nijak s nimi nemanipulovat; -----
 - g) nepoužívat elektrické zvonky u dveří a netelefonovat; -----
 - h) varovat ostatní osoby v domě, opustit dům, pomoci osobám se sníženou pohyblivostí; -----
 - i) informovat pohotovostní službu dodavatele plynu (tel. číslo 1239) – telefonujte mimo dům nebo mimo místo, kde plyn uniká). -----
7. Nádoby na směšný odpad jsou umístěny před domem v prostoru vyhrazeném pro tyto nádoby . Tříděný odpad (papír, sklo, plasty) jsou barevně označeny. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle nádob na směšný odpad. Velkoobjemový odpad a stavební suť je zakázáno odkládat do nádob na směšný odpad, tento odpad je třeba odvézt do sběrného dvora. -----

8. Uživatel jednotky je povinen dbát na to, aby se předcházelo výskytu hmyzu v jeho jednotce a rozšiřování hmyzu v domě. Výskyt hmyzu je povinen neprodleně oznámit člena výboru k zajištění příslušného zásahu. V tomto případě jsou všichni uživatelé jednotek, kterých se případný dezinfekční nebo dezinsekční zásah týká, povinni na výzvu umožnit přístup do jednotky. V opačném případě, bude-li nutný opakovaný zásah z důvodu nezpřístupnění některé jednotky, budou náklady na marný zásah přeučtovány tomuto vlastníkovu jednotky. -----
9. Ve všech společných prostorách domů je zakázáno kouřit. -----

VII. CHOVÁNÍ ZVÍŘAT

1. Chov a držení zvířat v bytech podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům a vyhláškám Magistrátu hl.m. Prahy nebo Úřadu městské části Prahy 10, kterými jsou majitelé zvířat povinni se řídit. -----
2. Uživatel jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v bytě jím užívaném držena. Současně je povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu a byla dodržována čistota v domě a jeho okolí. Případné škody způsobené na společných částech zařízení nebo vybavení domu je povinen uhradit. -----
3. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je možný pouze se souhlasem všech vlastníků jednotek, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele (např. šachtami, které procházejí všemi jednotkami). -----

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tento Domovní řád bych schválen usnesením shromáždění společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 713 dne 13. prosince 2016 a nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2017. -----
2. Domovní řád může být na základě vzniklých potřeb měněn nebo doplňován. Náměty k jeho doplnění nebo úpravám má právo podávat každý člen společenství vlastníků jednotek. Schvalování navržených změn provádí shromáždění společenství vlastníků jednotek Na Míčáncích 713. -----

V okamžiku hlasování byli přítomni vlastníci se 80,35 % hlasů. Rozhodný počet hlasů pro přijetí rozhodnutí o změně stanov, který jsem zjistila z Čl. VII. odst. 13 předložených Stanov, byla tříčtvrtinová většina přítomných hlasů. -----

Pro uvedený návrh hlasovali vlastníci zvednutím ruky. Dle mého pozorování a dle prohlášení předsedajícího Ing. Karla Košnara hlasovali pro přijetí návrhu vlastníci se **75,31 % přítomných hlasů**. Proti bylo 10,47 % přítomných hlasů. Zdrželo se 14,22 % přítomných hlasů. **Návrh stanov byl přijat.** -----

Za šesté: Na základě uvedeného se konstatuje, že výše uvedená rozhodnutí, která byla shromážděním přijata, jsou v souladu se zákonem i Stanovami. -----

Strana dvacátá první

O shora uvedených rozhodnutích shromáždění společenství byl tento notářský zápis sepsán a předsedajícím Ing. Karlem Košnarem přečten a schválen. -----

L.S. „JUDr. Zdeněk Špaček, notář v Praze“

Ing. Karel Košnar v.r.

zástupce JUDr. Zdeňka Špačka,
notáře se sídlem v Praze
Mgr. Jana Dufková v.r.

PREZENENÍ LISTINA

OPIŠ

SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍ LÚ JEDNOTEK

NA MÍČANKÁCH 713 PRAHA 10

DNE 13.12.2016

PŘÍLOHA Č. 1

NZ 401/2016

N 392/2016

JMÉNO	ČÍSLO OP
KAREL KOŠNAR	114201248
UMKA JEDELSKÁ	201046130
MARGITA ŠTEJSKALOVÁ	202282002
IRENA MICHALOVÁ	203844993
JANA BATCHOVÁ	206368046
ELIE BROŽOVÁ	206096467
JAROSLAV LÁVÍK	203704025
JANA PURKYTOVÁ	202376337
MIROSLAVA KUBÍKOVÁ	206363931
Marino Milhoza = pino mce René Krahálek	204237032
Monin KAREL	201892037
Petr Tarmann	Prche 20
Monstera Lyhove	51N5624841
ONDŘEJ TRÁVNÍČEK	206467557
LUKÁŠ MATOCHA	203063675

PODPIS

Podpis
Hypotéka (HLGIVJE)

Monika K (Hlasuje)
Bukl
B. (Hlasuje)

Moni
Gurkyhova

Kubíkova

Milhoza
Krahálek

Petr

Monstera (Hlasuje)
Trávníček
Matocha

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z 1... listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z 1... listů.
V Praze dne 13.12.2016

Mgr. JANA DUFKOVÁ
NOTÁŘSKÝ KANDIDÁT
pověřený JUDr. Zdeňkem Špačkem
notářem v Praze
Praha 10, Čermokostecká 7
tel.: 222 718 065
tel./fax: 222 712 203

OPIS

PŘÍLOHA Č. 2
NZ 401/2016
N 392/2016

Plná moc

Já, níže podepsaná Martina Minhová

Narozena: 31. 3. 1969

Bytem trvale: Na Míčáncích 713/11, Praha 10

z m o c ň u j i

pana Reného Krchňáka

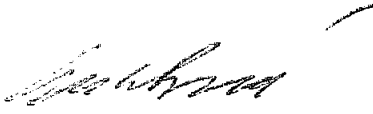
Narozeného: 14.8.1966

č.OP : 20 47 51 032

pro zastupování na shromáždění vlastníků bytových jednotek SVJ Na Míčáncích 713, konané dne 13.12.2016.

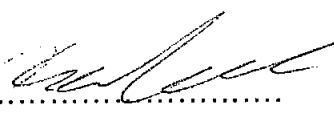
Zmocněný je oprávněný mne zastupovat, hlasovat a vyjadřovat se ke všem bodům programu, které jsou uvedeny na pozvánce a rovněž ke všem bodům, které budou přijaty během konaného shromáždění.

V Praze dne 13.12. 2016


.....
Zmocnitel

Plnou moc přijímám.

V Praze dne 13.12.2016


.....
Zmocněnec

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z listů.

V Praze dne 13.12.2016

Mgr. JANA DUFKOVÁ
NOTÁŘSKÝ KANCELÁŘ
pověřená ÚOÚr. Zdravotní Špačkem
notářem v Praze
Praha 10, Zernovskécká 7
tel./fax: 222 718 065

OPIS

PŘÍLOHA Č. 3

NZ 401/2016

N 392/2016

SUBSTITUČNÍ PLNÁ MOC

PRAHA 10 – Majetková, a.s., se sídlem Praha 10 – Vršovice, Vršovická 68/1429, PSČ 101 38, IČ: 272 05 703, zastoupená Mgr. Bohdanem Urbanem, ředitelem, nar. dne 12. 10. 1973, trvale bytem Jabloňová 1726/73, PSČ 106 00, Praha 10 – Záběhlice (dále jen „zmocnitel“),

pověřený výkonem práv a právním jednáním za Městskou část Praha 10, se sídlem Vršovická 68, 101 38 Praha 10, IČ: 00063941 na základě plné moci udělené dne 28. 5. 2014

tímto zmocňuje

Petra Purmanna, nar. dne 1. 9. 1971, bytem Chudenická 1061/26, 102 00 Praha 10

k tomu, aby jej zastupovala při výkonu práv a povinností a při právním jednání souvisejících s členstvím Městské části Praha 10 ve společenství vlastníků (všech, jich je členem), a to v rozsahu:

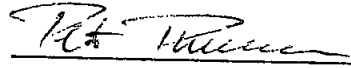
- Účastí na shromážděních vlastníků jakožto nejvyšších orgánů společenství vlastníků a hlasování na něm v zastoupení Městské části Praha 10 jako jejich člena;
- Podávání návrhů a žádostí na těchto shromážděních;

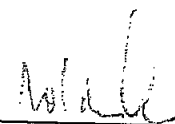
Zmocnitel prohlašuje, že zájmy zmocnitele a zmocněnce nejsou v rozporu.

V Praze dne 7. 12. 2015

V Praze dne 7. 12. 2015

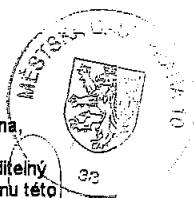
Substituční plnou moc přijímám.


/jméno, příjmení pověřené osoby/


PRAHA 10 – Majetková, a.s.
Mgr. Bohdan Urban, ředitel

Podle ověřovací knihy ÚMČ Praha 10
poř.č. vidimace 1A/3210/2016

tato úplná kopie obsahující 2 strany
souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena,
a tato listina je prvopisem obsahující 2 strany.
Listina, z níž je vidimovaná listina pořízena, neobsahuje viditelný
zajišťovací prvek, jenž je součástí obsahu právního významu této
listiny.



V Praze 10 dne 14.11.2016 Vidimaci provedl/a
Markéta Eckhardtová

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z listů.

V Praze dne 13. 11. 2016

Mgr. JANA DUFKOVÁ
NOTÁŘSKÝ KANDIDÁT
pověřený JUDr. Zdenkem Špačkem
notářem v Praze
Praha 10, Čermokostecká 7
tel. 222 718 065
fax 222 712 203

OPIS

PŘÍLOHA Č. 4
NZ 401/2016
N 392/2016

Plná moc

Já Ing. Jaromír Matocha, narozen 19.11.1951, trvale bytem Na Konci světa 509, Hovorčovice 250 64,

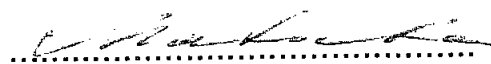
zmocňuji

svého syna Ing. Lukáše Matochu, narozeného 9.6.1979, trvale bytem Lomená 667/39, Praha 6 - Střešovice 162 00.

k zastupování ve všech záležitostech a jednáních před úřady, orgány statní správy a místní samosprávy a dále ve všech záležitostech a jednáních s právníckými a fyzickými osobami ve věci bytových jednotek na adrese Na Míčáncích 713/11, Praha 10 - Vršovice 101 00.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

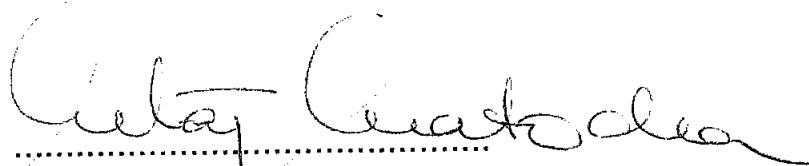
V Praze dne 13.12.2016



Ing. Jaromír Matocha - zmocnitel

Prohlašuji, že výše uvedené zmocnění přijímám.

V Praze dne 13.12.2016



Ing. Lukáš Matocha - zmocněnec

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z listů.

V Praze dne 13.12.2016

Mgr. JANA DUFKOVÁ
NOTÁŘSKÝ KANCELÁŘ
pověřený JUDr. JUDr. Špačtem
notářem v Praze
Praha 10 - Smolenská
tel.: 222 718 065
e-mail: 222 712 203



Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem založeným ve sbírce notářských zápisů na zdejším notářském úřadu pod č. NZ 401/2016, N 392/2016.-----

Potvrzuji, že opisy příloh tohoto stejnopisu souhlasí doslovně s ověřenými opisy přílohy notářského zápisu. -----

Vyhotoveno dne 28.12.2016. -----

zástupce JUDr. Zdeňka Špačka,
notáře se sídlem v Praze



