

Stejnopis
Notářský zápis

sepsaný dne 10.05.2016 (slovy: desátého května roku dva tisíce šestnáct) JUDr. Bohumilou Račokovou, notářkou se sídlem v Kladně (dále také jen „notářka“), s notářskou kanceláří v Kladně, třída T. G. Masaryka č.p. 108, na místě samém, tj. v kanceláři společnosti AUSTIS správa s.r.o. umístěné v budově C Úřadu Městské části Praha 10 na adrese Praha 10 - Vršovice, Vršovická 1429/68, PSČ 101 00. -----

---Účastníci:-----

1. **Městská část Praha 10**, se sídlem Praha 10 - Vršovice, Vršovická 1429/68, PSČ 101 00, identifikační číslo: 000 63 941 (dále také jen „**Městská část Praha 10**“), zastoupená na základě plné moci ze dne 03.04.2014 Šárkou Žilákovou, dat. nar. 31.01.1973, trvale bytem Praha 10 - Záběhlice, Aubrechtové 3105/3, PSČ 106 00,
2. **Marcela Horváthová**, dat. nar. 18.09.1956, bytem Praha 4 - Podolí, Na Klaudiánce 47/6, PSČ 147 00, -----
3. **Andrea Krejčí**, dat. nar. 17.04.1989, bytem Praha 10 - Michle, Brtnická 1034/8, PSČ 101 00, -----
4. **Emil Patta**, dat. nar. 13.03.1986, bytem Praha 10 - Michle, Brtnická 1034/8, PSČ 101 00. -----

---Existenci Městské části Praha 10 a oprávnění Šárky Žilákové zastupovat Městskou část Praha 10 jsem zjistila z předloženého výpisu z registru ekonomických subjektů vedeného Českým statistickým úřadem a z plné moci ze dne 03.04.2014 udělené Městskou částí Praha 10 Šárce Žilákové (fotokopie výpisu z registru ekonomických subjektů vedeného Českým statistickým úřadem je založena v notářském spisu a ověřený opis plné moci ze dne 03.04.2014 tvoří **přílohu č. 1** tohoto notářského zápisu). -----

---Šárka Žiláková, Marcela Horváthová, Andrea Krejčí a Emil Patta, jejichž totožnost mi byla prokázána platnými úředními průkazy, prohlašují, že jsou plně způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. -----

---Šárka Žiláková dále za Městskou část Praha 10 prohlašuje, že tento účastník je plně způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. -----

---Šárka Žiláková prohlašuje, že v okamžiku sepisování tohoto notářského zápisu zmocnění k jednání na základě shora uvedené plné moci – v rozsahu v této plné moci uvedeném – trvá, a že jí není známa žádná skutečnost, na jejímž základě by nebyla oprávněna schválit za Městskou část Praha 10 níže uvedené stanovy. -----

-strana druhá-

---Uvedení účastníci prohlašují, že jsou vlastníky všech jednotek vymezených dle zákona o vlastnictví bytů v budově č.p. 1034 (způsob využití – bytový dům) postavené na pozemku č. parc. 2546 (druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří), vše v obci Praha a katastrálním území Michle (výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dne 10.05.2016 pod pořadovým číslem V 647/2016 je založen v notářském spisu). -----

---Městská část Praha 10, zastoupená Šárkou Žilákovou, jakožto původní vlastník shora uvedené budovy č.p. 1034 v Praze – Michlích, ulici Brtnická, prohlašuje, že do dne 31.12.2013 (slovy: třicátého prvního prosince roku dva tisíce třináct) nebyly splněny podmínky pro vznik společenství vlastníků jednotek podle § 9 zákona č. 72/1994 Sb. -----

---Účastníci prohlašují, že Andrea Krejčí, Emil Patta a Zuzana Velenská, kteří jsou ve stanovách určení prvními členy výboru společenství vlastníků, splňují podmínky pro výkon funkcí členů výboru společenství vlastníků a souhlasí se svým zápisem do rejstříku společenství vlastníků jednotek (čestná prohlášení Andrey Krejčí, Emila Patta a Zuzany Velenské, že splňují podmínky pro výkon funkce členů výboru společenství vlastníků a že souhlasí se svým zápisem do rejstříku společenství vlastníků, opatřené jejich úředně ověřenými podpisy, a výpisy z rejstříku trestů Andrey Krejčí, Emila Patta a Zuzany Velenské jsou založeny v notářském spisu). -----

---Andrea Krejčí, Emil Patta a Zuzana Velenská se, jakožto členové výboru, dále dohodli, že předsedou výboru bude Emil Patta a místopředsedkyní výboru bude Andrea Krejčí, o čemž dne 10.05.2016 pořídili zápis ze schůze výboru společenství vlastníků (opis zápisu ze schůze výboru je založen v notářském spisu). -----

---Uvedení účastníci, jakožto vlastníci všech jednotek vymezených v budově č.p. 1034 (způsob využití – bytový dům) postavené na pozemku č. parc. 2546 (druh pozemku – zastavěná plocha a nádvoří) v obci Praha a katastrálním území Michle, za účelem založení společenství vlastníků v souladu s ustanovením § 1200 občanského zákoníku schvalují přede mnou tyto: -----

„Stanovy

Společenství vlastníků Brtnická 1034/8, Praha 10

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“) za účelem zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu**“). -----
- (2) Členy společenství jsou vlastníci jednotek a příslušných podílů na společných částech domu a pozemku (dále jen „**jednotka**“), společnými členy společenství jsou společní

-strana třetí-

- vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v občanském zákoníku (dále jen „**člen společenství**“). -----
- (3) Při naplňování svého účelu je společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. -----
- (4) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. -----
- (5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Společenství pro dům č.p. 1034 v obci Praha, části obce Michle, ulici Brtnická, a pozemek č. parc. 2546, vše v katastrálním území Michle, zapsáno na listu vlastnictví číslo 9764 pro obec Praha a katastrální území Michle v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, přijalo název: „**Společenství vlastníků Brtnická 1034/8, Praha 10**“ . -----
- (2) Sídlo společenství je určeno v domě, pro který společenství vzniklo, a v němž se veřejnost může se společenstvím stýkat, a to na adrese Praha 10 – Michle, Brtnická 1034/8, PSČ 101 00. -----

ČÁST DRUHÁ ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování: -----
- a) provozu domu a pozemku; -----
- b) údržby a oprav společných částí domu; -----
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů; -----
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu; -----
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu; -----
- f) prohlídek a čištění komínů; -----
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu; -----
- h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. -----
- (2) V rámci svého účelu může společenství sjednávat smlouvy, především o: -----

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo; -----
- b) pojištění domu; -----
- c) nájmu společných částí domu. -----
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany smluvních partnerů. -----
- (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**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III; -----
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány; -----
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství; -----
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky; -----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy; -----
 - f) vedení seznamu členů společenství. -----
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. -----

V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----

 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím; -----
 - b) 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 právníckým 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 účelem společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- (1) V souladu s prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám upravujícím postavení osoby pověřené správou domu (dále jen „správce“), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků (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 jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání; -----
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech; -----
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti; ---
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním. -----
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov. -----

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“). -----
- (2) Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. -----
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (partner) je členem voleného orgánu 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. To však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- (5) Funkční období členů voleného orgánu společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. -----
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů voleného orgánu 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. -----
- (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. VI

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. -
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru. -----
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží: -----
 - a) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám; -----
 - b) změna stanov; -----
 - c) volba a odvolávání členů voleného orgánu a rozhodování o výši jejich odměn; -----
 - d) schvalování rozpočtu společenství; -----
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období, popřípadě výše a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. III, a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; -----
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky; -----
 - g) rozhodování: -----
 1. o členství společenství 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; -----
 8. o pravidlech užívání společných částí; -----
- 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 určenou usnesením shromáždění, jinak částku 50 tisíc Kč v jednotlivém případě, nebo k jinému nakládání s nimi; -----
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím 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 (správce), 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) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru; -----
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
- Pokud jsou správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. IV, bere shromáždění na vědomí zprávy předkládané správcem podle čl. IV. -----
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán, tj. výbor. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----
 - (5) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení jejich žádosti. Nesvolá-li statutární orgán společenství zasedání členské schůze do třiceti dnů od doručení žádosti, může ten, kdo žádost podal, svolat zasedání schůze shromáždění na náklady společenství sám. -----
 - (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. -----
 - (7) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 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. ----

- Záležitosti, které nebyly zařazeny na pořad jednání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek oprávněných o ní hlasovat. -----
- (8) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5 řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem. Shromáždění dále volí zapisovatele. -----
- (9) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. -----
- (10) Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
- (11) 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) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----
- (13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----
- a) změnách stanov; -----
- b) změnách prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám; -----
- c) udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil; -----
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky; -----
- e) naložení se ziskem z hospodaření společenství. -----
- (14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství. -----
- (15) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech přítomných členů společenství. -----
- (16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství. -----
- (17) Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu z jednání shromáždění do třiceti dnů od jeho

- ukončení. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, kdy se konalo, kdo jej zahájil, kdo mu předsedal, jaká usnesení shromáždění přijalo a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----
- (18) Zápis podepisuje osoba, která schůzi řídila podle odstavce 8, a zvolený zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. -----
- (19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru. -----

Čl. VII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s účelem 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. Členové výboru zastupují společenství vždy ve dvou. -----
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a odvolává je z funkce. -----
- (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) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. -----
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména: -----
- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle 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 účelu společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek; -----
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů; -----
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá

- shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku; -----
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat; -----
 - f) zajišťuje řádné vedení a archivaci písemností společenství; -----
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby; ---
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků; -----
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství; -----
 - j) rozhoduje o prominutí příslušenství do výše 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) z dluhu vůči společenství vůči jednomu dlužníku, za kterého je pro účely tohoto ustanovení považováno i více spoluvlastníků téže jednotky, a to za předchozí dvouleté období. -----
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména: -----
- a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství ve věcech jeho účelu, zejména též uzavírá smlouvy;
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči smluvním partnerům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody; -----
 - c) za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství; -----
 - d) plní povinnosti podle občanského zákoníku a jiných zákonů ve vztahu k veřejným seznamům a veřejným rejstříkům vedeným příslušnými správními orgány či soudy. --
- (11) Prvními členy výboru byli určeni: -----
- Andrea Krejčí, dat. nar. 17.04.1989, bytem Praha 10 – Michle, Brtnická 1034/8, PSČ 101 00; -----
 - Emil Patta, dat. nar. 13.03.1986, bytem Praha 10 – Michle, Brtnická 1034/8, PSČ 101 00; -----
 - Zuzana Velenská, dat. nar. 21.10.1981, bytem Praha 4 – Podolí, Pravá 766/2, PSČ 147 00. -----

Čl. VIII

Zastoupení společenství dalšími osobami

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----

-strana jedenáctá-

- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn a povinen činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním. -----
- (3) Smlouva či dohoda sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru. -----

Čl. IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění

- (1) V případech, kdy je podle zákona nebo těchto stanov potřebný souhlas všech členů společenství, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o těchto záležitostech mimo zasedání, a to postupem uvedeným v tomto článku v odstavcích (3) až (6). -----
- (2) 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, a to postupem uvedeným v tomto článku v odstavcích (3) až (6). -----
- (3) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta činí patnáct dní. -----
- (4) 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. -----
- (5) Statutární orgán pak oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl. -----
- (6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Vznik členství

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká: -----

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství; -----
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. -----
- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----
 - (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----
 - (4) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. -----
 - (5) Společenství vede seznam členů. Výmaz a zápis členů společenství provádí statutární orgán neprodleně poté, co je mu prokázána skutečnost, na základě které se osoba stala členem společenství nebo pozbyla členství ve společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu fyzické osoby, případně názvu, sídla a identifikačního čísla právnické osoby, též váha hlasu při hlasování na shromáždění a počet osob, které mají v jednotce domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. Každý člen společenství, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Seznam členů může být uveřejněn jen se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni; při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný. -----

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov a má zejména právo: -----
 - 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, a to buď osobně, nebo v zastoupení na základě písemné plné moci; -----
 - c) volit a být volen do orgánu společenství, splňuje-li stanovené podmínky; -----
 - d) předkládat orgánu společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti; -----
 - e) obdržet včas, zpravidla nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků; -----

- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky; -----
 - g) nejméně jednou ročně být písemně informován o činnosti společenství, zejména o finančním hospodaření, o pohybu a stavu finančních prostředků ve fondu oprav, jakož i o jiných významných skutečnostech týkajících se společenství; -----
 - h) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části; -----
 - i) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje; -----
 - j) požádá-li o to, aby mu osoba odpovědná za správu domu sdělila jména a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky (nebo nájemce) v domě. -----
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami; -----
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí a zajistit dodržování těchto pravidel i osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; -----
 - c) platit řádně a včas stanovené příspěvky na správu domu, platit úhrady za služby včetně záloh na ně a případné nedoplatky vyplývající z vyúčtování; nezaplatí-li tyto platby řádně a včas, je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení, minimálně však 10 Kč denně; -----
 - d) uhradit na základě rozhodnutí shromáždění částku stanovenou podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu v případě nutnosti neodkladné havarijní opravy v domě, která by byla nedostatečně pokryta finančními prostředky společenství, ustanovení čl. XI. odst. 2 písm. c) těchto stanov o úroku z prodlení se použije obdobně; -----
 - e) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání; --
 - f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení; -----
 - g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě; -----
 - h) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob a působení jiných sil, které společné části domu

- poškození a nadále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod; -----
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají; -----
 - j) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot; -----
 - k) 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 dny předem; -----
 - l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. X odst. 4 a pro potřeby správy domu; -----
 - m) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo; -----
 - n) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby;
 - o) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiným změnám domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li tyto změny prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup po předchozím vyzvání osobou odpovědnou za správu domu; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. -----
- (3) Člen společenství uplatňuje svá práva vůči statutárnímu orgánu. V době konání schůze shromáždění uplatňuje člen svá práva vůči shromáždění. -----

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

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

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle 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 jednání 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 jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
- (6) Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----

Čl. XIV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- (1) Rozpočet společenství na kalendářní rok schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství. -----
- (2) Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
 1. hospodaření s dlouhodobou zálohou na 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; -----
 - zůstatek k 31. prosinci. -----
2. náklady nehrázené z dlouhodobé zálohy, zejména: -----
- 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; -----
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb; -----
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií;
 - bankovní poplatky; -----
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek; -----
- a výnosy, zejména: -----
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy; -----
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. -----
- (3) Příjmem společenství jsou zejména: -----
- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku; -----
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku; -----
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty; -----
 - d) úroky z vkladů na bankovním účtu společenství; -----
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím; -----
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh; -----
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství. -----
- (4) Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy: --
- a) nájemné z pronájmu společných částí domu; -----
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování; -----

- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. -----
- (5) Náklady vlastní správní činnosti společenství se rozumí zejména: -----
- a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovního účtu společenství; -----
 - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo; -----
 - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy; -----
 - d) náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné; -----
 - e) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku. -----

Čl. XV

Příspěvky na správu domu a úhrady nákladů na služby

- (1) Pro účely financování nákladů na správu domu platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to: -----
- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku); -----
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníků jednotky se započítá 100 % plochy; ----
nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu. -
---Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. -----
---O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. ----
- (2) Zálohový příspěvek na správu domu, včetně dlouhodobé zálohy, se s každým členem nevyúčtovává a nevypořádává, příp. zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí se do dalšího roku. Čerpání je schvalováno v rámci roční závěrky. -----
- (3) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
- (4) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu vždy do 20. dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. -----

- (5) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto: -----
a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, -----
b) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek, -----
c) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, -----
nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až c) shromáždění vlastníků jinak. -----
- (6) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 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 dnů od doručení námitek. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
- (7) Při výplatě přeplatku úhrad za plnění spojená s užíváním bytu má společenství právo započíst své splatné pohledávky vůči vlastníku jednotky. -----
- (8) Statutární orgán je povinen 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 statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

ČÁST ŠESTÁ PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVI

Pravidla pro užívání společných částí

- (1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní

- řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. -----
- (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. -----
 - (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 držných 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 k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----
 - (4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování 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. -----
 - (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 společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
 - (6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu, lodžie či terasy jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonu, lodžii a terasy byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
 - (7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, 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 umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----
 - (8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----
 - (9) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. 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 člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
- (10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
- (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 pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 20:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
- (12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----
- (13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----

ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XVII

Zrušení společenství a závěrečná ustanovení

- (1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. ---
- (2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pro příspěvky na ní. -----
- (3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace, práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. -----
- (4) Tyto stanovy byly schváleny dne 10.05.2016.“ -----

---Notářka se v souladu s ustanovením § 70 a § 70a notářského řádu vyjadřuje ke splnění předpokladů pro sepsání notářského zápisu o právním jednání takto: -----

- **právní jednání je v souladu s právními předpisy; -----**
- **právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku; -----**

-strana dvacátá první-

- **byly splněny formality, které pro právní jednání nebo pro zápis do veřejného rejstříku stanoví zvláštní právní předpis.** -----

---O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten a jimi schválen. -----

.....
Městská část Praha 10
zastoupená na základě plné moci
Šárkou Žilákovou

.....
Marcela Horváthová

.....
Andrea Krejčí

.....
JUDr. Bohumila Račková
notářka se sídlem v Kladně

.....
Emil Patta





-strana první-

OPIS

22/1/14 č. 1,
N 2 392/2016

NZ 216/2014

N 235/2014

Stejnopis
Notářský zápis

sepsaný dne 03.04.2014 (slovy: třetího dubna roku dva tisíce čtrnáct) JUDr. Bohumilou Račkovou, notářkou se sídlem v Kladně, s notářskou kanceláří v Kladně, třída T.G. Masaryka č.p. 108, na místě samém, tj. v kanceláři starosty městské části Praha 10 na adrese Praha 10, Vršovická 68, PSČ 101 38. -----

---Účastníci: -----

1. **Městská část Praha 10**, se sídlem Praha 10 - Vršovice, Vršovická 1429/68, identifikační číslo: 000 63 941 (dále také jen „**městská část Praha 10**“ nebo také jen „**zmocnitel**“), zastoupená starostou městské části Praha 10 Mgr. Bohumilem Zoufalíkem, dat. nar. 17.04.1968, trvale bytem Praha 10 - Záběhllice, Jahodová 2706/119. Mgr. Bohumil Zoufalík prohlašuje, že je starostou městské části Praha 10 a že je oprávněn zastupovat městskou část Praha 10 samostatně. -----

---Existenci městské části Praha 10 a oprávnění Mgr. Bohumila Zoufalíka zastupovat jako starosta městskou část Praha 10 jsem zjistila z předloženého výpisu z registru ekonomických subjektů vedeného Českým statistickým úřadem a předloženého zápisu ze zasedání zastupitelstva městské části Praha 10 ze dne 05.06.2013, které zvolilo Mgr. Bohumila Zoufalíka starostou městské části Praha 10, o kterých Mgr. Bohumil Zoufalík prohlašuje, že obsahují aktuální stav údajů o městské části Praha 10 (fotokopie výpisu z registru ekonomických subjektů vedeného Českým statistickým úřadem a fotokopie zápisu ze zasedání zastupitelstva městské části Praha 10 jsou založeny v notářském spisu). -----

2. **Šárka Žiláková**, dat. nar. 31.01.1973, trvale bytem Praha 10 - Záběhllice, Aubrechtové 3105/3 (dále také jen „**zmocněnkyně**“). -----

---Mgr. Bohumil Zoufalík a Šárka Žiláková, jejichž totožnost mi byla prokázána platnými úředními průkazy, prohlašují, že jsou plně způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. -----

---Mgr. Bohumil Zoufalík za městskou část Praha 10 prohlašuje, že tento účastník je plně způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. -----

---Městská část Praha 10 uděluje přede mnou tuto -----

**plnou moc v níže uvedeném rozsahu zástupčího oprávnění
zmocněnkyně:**

-strana druhá-

příloha č. 1,
NE 392/Ko16

---Městská část Praha 10 zmocňuje Šárku Žilákovou, která je referentkou prodeje bytového fondu odboru majetkoprávního Úřadu městské části Praha 10, aby městskou část Praha 10 v plném rozsahu a bez jakéhokoli omezení zastupovala ve všech věcech, které se týkají -----

zakládání společenství vlastníků jednotek podle § 1200 občanského zákoníku v domech, ve kterých městská část Praha 10 vykonává správu majetku ve vlastnictví hlavního města Prahy, který byl v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a vyhláškou hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, svěřen do správy městské části Praha 10, přičemž městská část Praha 10 při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonem v plném rozsahu, není-li v citované vyhlášce stanoveno jinak, -----

zejména, aby za městskou část Praha 10 sjednávala a schvalovala stanovy, kterými budou založena společenství vlastníků jednotek v předmětných domech. -----

---Zmocnění zahrnuje všechna jednání za zmocnítele ve shora uvedených věcech, všechny jeho úkony hmotněprávní, včetně uzavírání a podepisování smluv a jiných listin, všechny jeho úkony procesní v řízení před soudy jinými orgány. -----

---Šárka Žiláková zástupčí oprávnění v tomto rozsahu přijímá. -----

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

Zoufalík v. r.

.....
městská část Praha 10
zastoupená starostou
Mgr. Bohumilem Zoufalíkem

Žiláková v.r.

.....
Šárka Žiláková

Račková v.r.

.....
JUDr. Bohumila Račková
notářka se sídlem v Kladně

L.S.

přílha č. 1,
12 392 / 2014

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 03.04.2014 (slovy: třetího dubna roku dva tisíce čtrnáct), určený pro Městskou část Praha 10, doslovně souhlasí s notářským zápisem založeným ve sbírce notářských zápisů JUDr. Bohumily Račkové, notářky se sídlem v Kladně, pod číslem NZ 216/2014. -----

L.S.


Ráčková v.r.

JUDr. Bohumila Račková
notářka se sídlem v Kladně

Ověření – vidimace


Ověřuji, že tento opis složený ze tří listů doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen, složenou ze tří listů. -----
V Kladně dne 03.04.2014 -----




Květa Havlíčková
pověřená notářkou v Kladně
JUDr. Bohumilou Račkovou

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z 3 listů doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen, složenou z 3 listů.
v Kladně dne 10.5.2016


Květa Havlíčková
notářská tajemnice
pověřená JUDr. Bohumilou Račkovou
notářkou v Kladně



1. část
2022/2023

...
...
...
...
...



...
...
...
...

...
...
...
...

...
...
...
...

...
...
...



Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 12.05.2016 (slovy: dvanáctého května roku dva tisíce šestnáct), obsahující opis přílohy č. 1, se doslovně shoduje s notářským zápisem a přílohou č. 1 založenými ve sbírce notářských zápisů JUDr. Bohumily Račkové, notářky se sídlem v Kladně, pod čj. NZ 392/2016. -----



A handwritten signature in black ink, appearing to be "K. Libert".

Mgr. Karel Libert
notářský koncipient
pověřený JUDr. Bohumilou Račkovou
notářkou se sídlem v Kladně