

NZ 263/2016

N 265/2016

strana první

STEJNOPIS

## Notářský zápis

sepsaný jménem JUDr. Zdeňky Horákové, notářky se sídlem v Hodoníně, dne 16.8.2016 (šestnáctého srpna roku dva tisíce šestnáct), jejím zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu, Mgr. Jiřím Horákem, notářským kandidátem, v Praze, na adrese: Praha, Třebostická 3069/14, -----

na žádost právnické osoby **Společenství vlastníků jednotek Kounická č.p.973/28, Praha 10**, se sídlem Praha 10 - Strašnice, Kounická 973/28, PSČ 10000, IČ: 291 35 214 (dále též jen „**Společenství vlastníků jednotek Kounická č.p.973/28, Praha 10**“), obsahující osvědčení dle § 80 a) not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání právnické osoby či jejich orgánů a osvědčení obsahu: -----

### *rozhodnutí*

#### *shromáždění společenství vlastníků*

přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne 16.8.2016 (šestnáctého srpna roku dva tisíce šestnáct), na adrese: Praha, Třebostická 3069/14, jehož se zúčastnili, vlastníci bytových jednotek, kteří disponují 3494 hlasy, t.j. 100 % všech hlasů, jak vyplývá z prezenční listiny, která tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu. -----

Totožnost předsedy shromáždění JANA FARKAČE, dat. nar. 3. dubna 1989, bydliště Praha 10, Strašnice, Kounická 973/28, mně byla prokázána jeho platným úředním průkazem. JAN FARKAČ prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání potřebného pro výkon funkce předsedy shromáždění. -----

I.

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

a) -----  
Existence právnické osoby **Společenství vlastníků jednotek Kounická č.p.973/28, Praha 10**, mně byla prokázána z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14202 ze dne 16.8.2016, které tvoří přílohu č. 3 tohoto notářského zápisu. Existence právnické osoby byla rovněž potvrzena prohlášením JANA FARKAČE, který potvrdil existenci právnické osoby. -----

b) -----  
Působnost shromáždění společenství vlastníků k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z článku V. aktuálních stanov **Společenství vlastníků jednotek Kounická č.p.973/28, Praha 10** a občanského zákoníku. -----

c) -----  
Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----  
- z prohlášení JANA FARKAČE, o tom, že pozvánka na konání shromáždění, byla doručena všem vlastníkům jednotek a vyvěšena v domě na domovní vývěsce společenství, a to více jak 15 dnů před konáním shromáždění. Citovaná pozvánka tvoří přílohu č. 4 tohoto notářského zápisu. V pozvánce bylo upozorněno na místo a dobu kde se mohou členové společenství seznámit s návrhem stanov. Zároveň byl tento návrh stanov uveřejněn na vývěsce společenství. -----  
- prezenční listiny, kterou mi předložil JAN FARKAČ a o níž prohlásil, že obsahuje aktuální stav vlastníků jednotek, dle které jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují 100 % všech hlasů. Přítomní vlastníci jednotek dle zákona disponují celkem 3494 hlasy a celkový počet hlasů všech vlastníků jednotek je 3494 hlasů. -----

d) -----  
Způsobilst a usnášení schopnost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedy shromáždění - výše uvedeného JANA FARKAČE, který byl do funkce předsedy shromáždění zvolen v úvodu jednání shromáždění všemi přítomnými. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

2) -----  
Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství vlastníků či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami společenství vlastníků. --

## II.

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že shromáždění po projednání bodu 1. programu jednání rozhodovalo o přijetí usnesení následujícího obsahu. -----

Shromáždění **Společenství vlastníků jednotek Kounická č.p.973/28, Praha 10, rozhodlo**  
o: -----

a) -----  
přijetí návrhu nových stanov, které zní: -----

## STANOVY

### Společenství vlastníků

které vzniklo pro dům č.p. 973, č.o. 28, v části obce Strašnice, stojícího na pozemku parc. č. 2417, v k. ú. Strašnice, obec Praha -----

### ČÁST PRVNÍ

### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. 1

#### Název a sídlo

1. Název Společenství: Společenství vlastníků jednotek Kounická č.p. 973, č.o. 28 -----

2. Sídlo: Praha 10 - Strašnice, Kounická 973/28, PSČ 100 00 -----
3. Společenství vlastníků jednotek (dále jen Společenství) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1 stanov. -----

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

### Čl. 2

#### Předmět činnosti Společenství vlastníků

1. Společenství zajišťuje správu domu č.p. 973 č.o. 28 v části obce Strašnice, stojícího na pozemku parc.č. 2417 (dále jen Dům) a dále správu pozemků parc. č. 2417, zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc.č. 2418, zahrada (dále jen Pozemky), vše v katastrálním území Strašnice, obec Praha, ul. Kounická. -----
2. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
3. Činnostmi týkajícími se správy Domu a Pozemků (dále jen Nemovitosti) z hlediska provozního a technického se rozumí zejména: -----
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení Domu, jako -----
    - aa) společných částí Domu,-----
    - ab) společných částí Domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;-----
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně pitné vody a telekomunikačních zařízení a jiných společných zařízení podle technického vybavení Domu;-----

- c) údržba Pozemků a údržba přístupových cest na Pozemcích, -----
  - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části Domu. -----
4. Činnostmi týkajícími se správy Nemovitostí z hlediska správních činností se dále rozumí zejména:-----
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace Domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle příslušných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu Nemovitostí z příslušných právních předpisů;-----
  - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění Domu, o nájmu společných částí Domu, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě Nemovitostí třetí osobou;-----
  - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství jako záloh na příspěvky na správu Nemovitostí a stanovení a vybírání záloh na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy Společenství; -----
  - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a s příjmy Společenství, s finančními prostředky placenými členy Společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se ke společným částem Nemovitostí a k činnosti Společenství, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;-----
  - e) vedení seznamu členů Společenství, včetně aktuálních kontaktních údajů, které má Společenství právo vyžadovat a členové Společenství povinnost včas dodat a aktualizovat; -----

- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků;-----
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků;-----
  - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.-----
5. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků pověřit výkonem správy Nemovitostí jinou osobu (správce) a uzavřít s ním smlouvu, ve které stanoví vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc Společenství stanovená zákonem a těmito stanovami. -----

## ČÁST TŘETÍ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. 3

#### Obecná ustanovení

1. Členy Společenství se stávají fyzické a právnické osoby při nabytí vlastnictví k jednotce v Domě. -----
2. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. ----
3. Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----
4. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech Domu, přičemž váha hlasu jednotky je nedělitelná. -----

5. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.-----
6. Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
7. Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu Nemovitostí ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena Společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou Nemovitostí přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu Domu.-----

#### Čl. 4

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

1. *Člen Společenství má práva* určená v právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména:-----
  - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a právními předpisy;-----
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání;-----
  - c) volit a být volen do orgánů Společenství; -----
  - d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství; -----
  - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a udržovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části Domu; nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části; -----

- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům Společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků;-----
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků;-----
  - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy Společenství.-----
5. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků pověřit výkonem správy Nemovitostí jinou osobu (správce) a uzavřít s ním smlouvu, ve které stanoví vzájemná práva a povinnosti obou stran. Tím není dotčena pravomoc Společenství stanovená zákonem a těmito stanovami. -----

## ČÁST TŘETÍ

### ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. 3

#### Obecná ustanovení

1. Členy Společenství se stávají fyzické a právnické osoby při nabytí vlastnictví k jednotce v Domě. -----
2. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. ----
3. Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----
4. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky na společných částech Domu, přičemž váha hlasu jednotky je nedělitelná. -----

5. Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva a povinnosti vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----
6. Za dluhy Společenství ručí člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
7. Při převodu vlastnického práva člena Společenství k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu Nemovitostí ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti člena Společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou Nemovitostí přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu Domu. -----

#### Čl. 4

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

1. **Člen Společenství má práva** určená v právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména: -----
  - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a právními předpisy; -----
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání; -----
  - c) volit a být volen do orgánů Společenství; -----
  - d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v činnosti Společenství; -----
  - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a udržovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části Domu; nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části; -----

- f) seznámit se s hospodařením Společenství a způsobem správy Nemovitostí, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy Nemovitostí, do účetních knih a dokladů a na svůj náklad si pořídit výpis či fotokopii dokladu. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem Společenství; -----
- g) požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit Společenství účelně vynaložené náklady, které tím Společenství vzniknou, ledaže to výslovně vylučuje ustanovení obecně závazného právního předpisu; -----
- h) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů z jednání shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu Nemovitostí, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty Společenství; -----
- i) žádat statutární orgán Společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena Společenství nebo nájemce jednotky v Domě; -----
- j) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Nemovitostí a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku; ---
- k) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 2 (dvou) měsíců od doručení vyúčtování. -----

**2. Člen Společenství má povinnosti** určené v právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů Společenství, a to zejména: -----

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s právními předpisy a těmito stanovami; -----
- b) včas hradit příspěvky na správu Nemovitostí; -----
- c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 2 (dvou) měsíců od doručení vyúčtování; -----
- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch Společenství uhradit Společenství úrok z prodlení ve výši stanovené příslušným obecně závazným právním předpisem; současně je povinen uhradit účelně vynaložené náklady na vymáhání pohledávek vzniklých v důsledku jeho prodlení s peněžitým plněním; -----

- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí Domu a společných zařízení Domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení; -----
- f) řídit se pravidly pro správu Domu uvedenými v právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů Společenství, schválených v souladu s právními předpisy a těmito stanovami; -----
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí; -----
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu Domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do Domu nebo bytu; --
- i) oznámit Společenství do jednoho měsíce-----
  - ia) nabytí jednotky do vlastnictví,-----
  - ib) svoji adresu (adresu pro doručování) a telefon a e-mail, pokud byl zřízen,-----
  - ic) počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
  - id) počet osob - mimo členů domácnosti, které v bytě bydlí po dobu činnosti v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; -----
  - ie) jméno a adresu osoby, které člen Společenství přenechal byt do užívání, včetně telefonu a e-mailu této osoby; -----
  - if) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ib) až ie); -----
- j) odstranit na svůj náklad neprodleně závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech Nemovitostí způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do Domu nebo bytu vstup;-----
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, případně plynu, a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu Společenství;-----

- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Nemovitostí, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna Domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem, nejpozději však ve lhůtě 30 dnů před zahájením změny, vyzván statutárním orgánem Společenství; to neplatí, pokud musí být změna realizována neprodleně kvůli zabránění vzniku škody na Nemovitostech nebo bytové jednotce; -----
  - m) upravuje-li vlastník stavebně byt v rozsahu vyžadujícím povinnost povolení anebo ohlášení stavebnímu úřadu dle stavebního zákona, předloží statutárnímu orgánu potřebnou dokumentaci a umožní přístup zástupci Společenství do bytu na základě předchozí výzvy statutárního orgánu Společenství pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části Domu; tam, kde to stanoví zákon, může vlastník provádět stavební úpravy jen se souhlasem vlastníků všech jednotek; -----
  - n) neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání osob a na další skutečnosti, které společné části Nemovitostí poškozuji a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a jednat za účelem předcházení škodám; -----
  - o) Označit osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí, a předat telefonní kontakty na tuto osobu; -----
  - p) oznamovat včas statutárnímu orgánu, nejpozději do třiceti kalendářních dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu Společenství podle odstavce 2) písmene k) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi Společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu, vyjma havarijních situací, či situací, které vyžadují neprodlenou nápravu a odvrácení škod – v odůvodněných případech tato lhůta nemusí být dodržena. -----
  4. Svá práva uplatňuje člen Společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----

## ČÁST ČTVRTÁ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

### Čl. 5

#### Společná ustanovení

1. Orgány Společenství jsou: -----
  - a) Shromáždění, -----
  - b) Předseda společenství vlastníků.-----
2. Do funkce voleného orgánu může být zvolena i osoba, která není členem Společenství. Do funkce člena voleného orgánu může být zvolen jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama zvolena do funkce člena voleného orgánu. Je-li voleným orgánem právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji jako volený orgán zastupovala; jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----
3. Člen voleného orgánu Společenství může být volen opětovně. -----
4. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.-----
5. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně.-----
6. Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil Společenství porušením povinnosti při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli Společenství za dluh Společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na Společenství domoci. -----

7. Na usnesení orgánu Společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením obecně závazného právního předpisu, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.-----
8. Funkční období volených orgánů je deset let.-----
9. Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon své funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodu, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil (nebo jen v malé míře) jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.-----

## Čl. 6

### Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v Domě.-----
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě 30 (třicet) dnů, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství sami.
3. Jednání shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou nejméně 15 (patnáct) dnů před jeho konáním. Písemná pozvánka musí být předána členovi do vlastních rukou proti podpisu nebo zaslaná na adresu člena uvedenou v seznamu členů doporučenou poštovní zásilkou nebo zaslaná elektronickou poštou na e-mailovou adresu člena uvedenou v seznamu členů. Pozvánka se zároveň vyvěsí ve společných prostorech Domu - na informační desce Společenství.-----

4. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu jednání; -----  
nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu Společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen Společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----
5. Má-li dojít ke změně stanov Společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
6. Každý člen Společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí Společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo Společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----
7. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí Společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. -----
8. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů Společenství. -----
9. Jednání shromáždění zahájí předseda Společenství, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele. Předsedající vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----

10. Na shromáždění hlasují členové Společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal a jak, kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo a kdy byl zápis vyhotoven. Zápis musí dále obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, výsledky hlasování a námitky členů, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Statutární orgán zajistí archivaci zápisu včetně písemných podkladů k jednání shromáždění. -----
12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Zároveň může v rámci toho 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. -----
13. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek stanovených § 258 občanského zákoníku. -----

## Čl. 7

### Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří: -----

- a) schválení a změna stanov, -----

- b) změna prohlášení o rozdělení práva k Domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a správě Nemovitostí, jakož i celkové výše příspěvků na správu Nemovitostí pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,-----
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotky,-----
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, -----
- g) rozhodování o:-----
  - ga) členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení; -----
  - gb) změně účelu užívání Domu nebo jednotky;-----
  - gc) změně podlahové plochy jednotky; -----
  - gd) úplném, nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek; -----
  - ge) změně podílu na společných částech; -----
  - gf) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
  - gg) opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu-----
  - gh) o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy Společenství; -----
- h) udělování předchozího souhlasu -----
  - ha) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi
  - hb) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu; -----
  - hc) k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru; -----
  - hd) 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 Nemovitostí, 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) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

## Čl. 8

### Hlasování na shromáždění

1. Na shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, má každý z nich počet hlasů odpovídající velikosti podílu jím vlastněné jednotky na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
2. Spoluvlastníci jednotky, včetně manželů majících jednotku ve společném jmění, se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. Jednotliví spoluvlastníci jednotky nemohou hlasovat samostatně, i když jsou přítomní. -----
3. Prezenční listinu účastníků shromáždění předseda předloží v členění po jednotkách. V prezenční listině bude uvedeno zejména: -----
  - a) číslo jednotky -----
  - b) spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech podle údajů v katastru nemovitostí -----
  - c) jméno a příjmení vlastníka jednotky, nebo zmocněného společného zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění, -----
  - d) údaj o zastoupení vlastníka na základě plné moci -----
4. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. -----
5. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí v ní být uvedeno, zda zmocnění platí jenom pro účast nebo i pro hlasování na shromáždění a zda je vystavena jen pro konkrétní shromáždění nebo je zmocnění platné pro zastupování na všech shromážděních, které se budou konat až do odvolání zmocnění a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání shromáždění. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny. -----

6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.-----
7. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o velikosti podílů na společných částech všech vlastníků jednotek – členů Společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu Nemovitostí jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek. -----
8. Ke změně prohlášení vlastníka se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. -----

## Čl. 9

### **Rozhodnutí mimo zasedání – per rollam**

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání / per rollam. Mimo zasedání shromáždění lze dále rozhodnout kdykoliv i v jakékoliv jiné záležitosti, v níž obecně závazné právní předpisy přijetí rozhodnutí shromáždění mimo zasedání výslovně nevylučují. Statutární orgán zašle písemně návrh rozhodnutí na adresu členů Společenství uvedenou v seznamu členů Společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 15 dnů od doručení návrhu členu Společenství.-----
2. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena Společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.-----

3. Nedoručí-li člen Společenství ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu členu Společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů Společenství. -----
4. Statutární orgán oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -----
6. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům Společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu Nemovitostí jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech vlastníků jednotek. -----

## Čl. 10

### Předseda Společenství

1. Statutárním orgánem Společenství je předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda“). Předseda zastupuje Společenství ve všech záležitostech. Předseda za Společenství podepisuje tak, že k názvu Společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci. -----
2. Prvním statutárním orgánem byl: -----  
Jan Farkač, nar. 3. dubna 1989, bytem Radhošťská 2017/9, Vinohrady, 130 00 Praha 3 ----
3. Statutární orgán Společenství má **jednoho člena**. Statutární orgán je individuálním orgánem a zároveň je výkonným orgánem Společenství, který řídí a organizuje běžnou činnost Společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou Nemovitostí s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----

4. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.-----
5. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. -----
6. Předseda může být z funkce odvolán shromážděním. Předseda může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit shromáždění písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení na svém zasedání projednalo, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení shromáždění. -----
7. Předseda plní zejména tyto úkoly: -----
  - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Domu a dalších činností Společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
  - b) rozhoduje o uzavírání smluv v běžných záležitostech předmětu činnosti Společenství, zejména zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, pozemku a společných částí Domu,-----
  - 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 způsobem v těchto stanovách rozvedeným, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství, zprávu o správě Domu, tj. zejména o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích a o dalších činnostech Společenství, které obsahují základní údaje o použití a stavu příspěvků na správu Domu,-----
  - e) oznamuje vlastníkům jednotek výsledek hlasování mimo shromáždění (per rollam) -----
  - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
  - g) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, a to zejména evidenci členů Společenství, zápisů ze shromáždění apod., -----
  - h) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na správu Domu a Pozemků a výši záloh na úhradu za služby, -----

- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -
  - j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství vůči třetím osobám, -----
  - k) zajišťuje kontrolu kvality dodávek služeb a jiných plnění dle uzavřených smluv a činí vůči smluvním partnerům potřebná právní a jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, -----
  - l) jménem Společenství činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu a záloh a úhrad za služby, včetně vymáhání plnění povinností uložených Společenstvím členům Společenství-----
  - m) plní povinnosti ve vztahu k rejstříku Společenství vedeném Městským soudem v Praze.---
8. Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----

## ČÁST PÁTÁ

### PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

#### Čl. 11

#### **Pravidla pro správu Nemovitostí**

1. Osobou odpovědnou za správu Nemovitostí je výlučně Společenství. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy Nemovitostí při dodržení podmínek stanovených pro tento postup právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----

2. Správa Nemovitostí zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo sloužících všem spoluvlastníkům Domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
3. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy Nemovitostí. K právnímu jednání, kterým Společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----
4. Vzniknou-li členům Společenství práva z vad jednotky, zastupuje je Společenství při uplatňování těchto práv. -----
5. O nabytí movitých věcí je oprávněn rozhodnout předseda v souladu se schváleným rozpočtem Společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč včetně DPH. -----
6. O opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí je předseda oprávněn rozhodnout v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem Společenství. V ostatních případech je předseda oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 10 000,- Kč včetně DPH; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----
7. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 25.000,- Kč včetně DPH je oprávněn předseda oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele. -----

## Čl. 12

### Pravidla pro užívání společných částí Domu

1. Společnými částmi jsou ty části Domu, 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, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění Společenství 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 a dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech Domu, 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 a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů Domu. ---

5. V případě pohybu ve společných částech Domu bez automatického zhasínání světla je povinen člen Společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či v kójkách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.-----
6. Člen Společenství je povinen se zdržet užívání společných prostor Domu jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na Společných částech Domu 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 Domě 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, již 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 částí Domu jsou uloženy u předsedy. -----

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, příp. v sobotu v době od 9:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 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 a půdních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních a půdních 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. -----

## ČÁST ŠESTÁ

### PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU, ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY

#### Čl. 13

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství**

1. Společenství sestavuje každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. -----  
Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků na účel, na který byly určeny tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější. Návrh rozpočtu předkládá předseda ke schválení shromáždění vlastníků. -----
2. Rozpočet zahrnuje dvě části: -----

a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí

Domu s těmito údaji: -----

aa) zůstatek k 1. 1., -----

ab) tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu Domu a Pozemků. -----

ac) čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí Domu, -----

ad) zůstatek k 31.12.; -----

b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----

ba) údržba, průběžné opravy, revize a prohlídky společných částí, -----

1. pojištění Domu -----

bc) odměny členů orgánů Společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----

bd) odměna osoby zajišťující některé činnosti správy Nemovitostí a vedení účetnictví Společenství, -----

be) na vybavení kanceláře Společenství a kancelářských potřeb, -----

bf) rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a další energii ---

bg) bankovní poplatky, -----

bh) členské příspěvky zájmovému sdružení Společenství jednotek -----

a výnosy, zejména: -----

bi) příspěvky členů Společenství na správu společných částí Nemovitostí, vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a), -----

bj) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství a jiné finanční výnosy. -----

## Čl. 14

### Příspěvky na správu Domu a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu Domu platí členové Společenství 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;-----
- nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu Nemovitostí.-----
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu Nemovitostí vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy navrhuje statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí a schvaluje ji shromáždění. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to většinou hlasů přítomných členů. -----
3. Zálohový příspěvek na správu nemovitosti, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 2 (dvou) měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 (čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. --
4. Pokud není pro daný kalendářní rok shromážděním rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Nemovitostí platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
5. Společenství zajišťuje tyto služby:-----
- a) dodávku vody a odvádění odpadních vod,-----
- b) osvětlení společných prostor v Domě, -----
- c) úklid společných prostor v Domě, -----

- d) odvoz komunálního odpadu,-----
  - e) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,-----
  - f) pojištění Domu,-----
  - g) další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.-----
6. Na náklady na služby jsou členové Společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně příspěvkem na správu Nemovitostí vždy k 20. (dvacátému) dni 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. O výši zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním jednotky rozhodne Shromáždění. -----
7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:-----
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod:-----
- cena za roční dodávku vody se rozúčtuje podle náměru spotřeby na poměrových vodoměrech v jednotkách, korigovaných na náměr fakturačního vodoměru na patě Domu. V případě absence poměrového vodoměru v jedné nebo několika jednotkách v Domě, kde se spotřeba poměrově měří, se u jednotek neměřených použije jako náměr směrné číslo roční spotřeby vody, stanovené v prováděcím právním předpisu. Takto stanovený náměr podléhá dále korekci na náměr fakturačního vodoměru na patě Domu. Nebude-li v Domě spotřeba poměrově měřena, rozúčtuje se množství spotřebované vody podle vzájemného poměru výměr podlahové plochy jednotek v Domě. V případě nezpřístupnění bytu k provedení odpočtu stavu poměrového vodoměru, ovlivnění vodoměru (např. magnety, porušením plomby, zásahem do číselníku, poškozením mechanické části vodoměru, atd.) bude vlastníkově vyúčtována spotřeba v hodnotě rozdílu náměru fakturačního měřidla a náměru spotřeb ostatních jednotek. Pokud bude do Domu dodávána studená voda a zároveň bude zajišťovat odvod odpadních vod stejný dodavatel, rozúčtuje se v této položce jednotkám dohromady vodné + stočné. Pokud je Dům v obci, která má svoji obecní kanalizaci, přičemž studenou vodu do domů dodává jiný dodavatel, rozúčtují se náklady na odvádění odpadních vod podle množství spotřebované studené vody. -----
- b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu:-----

- na každou jednotku bez ohledu na velikost výměry její podlahové plochy nebo počet osob užívajících jednotku bude každé jednotce účtována stejná částka.-----

c) pojištění Domu:-----

- podle velikosti podlahových ploch jednotek. -----

d) osvětlení společných prostor v Domě: -----

- roční náklady na osvětlení společných prostor se rozúčtují na jednotky podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování (osoboměsíců), užívajících jednotku v kalendářním roce. -----

e) odvoz komunálního odpadu, úklid společných prostor v Domě, popřípadě další služby: -----

- podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.-----

8. Vyúčtování záloh na služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 (čtyř) 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 (třicet) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (třiceti) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 2 (dvou) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi Společenství. -----
9. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen Společenství, který dluží platbu příspěvku na správu společných Nemovitostí, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.-----
10. 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 u příslušného soudu. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatky a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen Společenství. -----

## ČÁST SEDMÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### Čl. 15

#### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti vlastníků jednotek se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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, nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, stanovami Společenství, rozhodnutími shromáždění a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy v účinném znění. -----
2. Nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy výslovně jinak, zasílá Společenství písemnosti určené členům Společenství jako obyčejnou listovní zásilku na poslední písemně oznámenou doručovací adresu pro účely vedení seznamu členů; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po odeslání. Odeslání písemnosti musí být Společenstvím evidováno minimálně v rozsahu komu, co a kdy bylo odesláno. Je-li adresa člena Společenství totožná s adresou Domu, pro který Společenství vzniklo, a má-li člen Společenství v tomto Domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasílání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. -----
3. Tam, kde to je účelné a vhodné, a člen Společenství o takový způsob doručení písemně požádal, může být využita elektronická forma doručování, tedy zaslání na písemně oznámenou emailovou adresu člena Společenství. -----
4. Ustanovení odst. 2 a 3 tohoto článku nevylučuje možnost zasílat vybraný typ písemností členům Společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti. -----

5. V případě rozporu ustanovení těchto stanov s dispozitivním ustanovením obecně závazného právního předpisu má přednost ustanovení těchto stanov; v případě rozporu ustanovení těchto stanov s kogentním ustanovením obecně závazného právního předpisu má přednost ustanovení právního předpisu. -----
6. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků Společenství dne 16.8.2016; účinností těchto stanov se zrušují stanovy Společenství, které byly přijaty shromážděním vlastníků Společenství dne 8. listopadu 2012. -----

\*\*\*

O tomto usnesení valné hromady bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z ustanovení občanského zákoníku a stanov je 2620 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní vlastníci jednotek. Přítomní, kteří hlasovali pro přijetí disponují celkem 3494 hlasy, tj. 100 % hlasů všech přítomných. Výsledek hlasování jsem zjistil dle prohlášení předsedy shromáždění a vlastním pozorováním hlasujících. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky. Usnesení bylo přijato. -----

b) -----  
zvolení předsedy společenství vlastníků pana **Václava Pauločika**, nar. 30.3.1981, bydliště Praha 10, Strašnice, Kounická 973/28. -----

O tomto usnesení valné hromady bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z ustanovení občanského zákoníku a stanov je 1748 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní vlastníci jednotek. Přítomní, kteří hlasovali pro přijetí disponují celkem 3494 hlasy, tj. 100 % hlasů všech přítomných. Výsledek hlasování jsem zjistil dle prohlášení předsedy shromáždění a vlastním pozorováním hlasujících. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky. Usnesení bylo přijato. -----

### III.

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že předmětná rozhodnutí byla shromážděním přijata, pokud je tak shora uvedeno a jejich obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem i stanovami vlastníků jednotek. -----

Přílohy: -----

- výpis z listu vlastnictví č. 3691, katastrální území Strašnice, tvoří přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu, -----
- listina přítomných ze dne 16.8.2016, tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu, -----
- výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 14202 ze dne 16.8.2016, tvoří přílohu č. 3 tohoto notářského zápisu, -----
- pozvánka ze dne 29.7.2016 tvoří přílohu č. 4 tohoto notářského zápisu, -----

O shora uvedených rozhodnutích shromáždění právnické osoby **Společenství vlastníků jednotek Kounická č.p.973/28, Praha 10** byl sepsán tento notářský zápis, předsedou shromáždění JANEM FARKAČEM přečten a schválen. -----



*Farkáč* ✓  
*[Signature]*