N 497/2014
NZ 464/2014

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne osmého září roku dva tisíce čtrnáct (8. 9. 2014) jménem JUDr. Daniely Hofmannové, notářky v Praze se sídlem v Praze 4, Matěchova 127/3, její zástupkyní ustanovenou podle § 24 notářského řádu Mgr. Danielou Bendovou, v notářské kanceláři na shora uvedené adrese, za účelem----------

osvědčení

průběhu první schůze shromáždění **Společenství vlastníků Koněvova 1113/70, Praha 3** se sídlem Praha 3 – Žižkov, Koněvova 1113/70 (dále jen společenství), konané dne 4. 9. 2014 v kanceláři společnosti BALENO real, spol. s r. o., Praha 2, Slavíkova 23. ----

Schůzi zahájila zmocněná zástupkyně původního vlastníka BALENO real, spol. s r.o. se sídlem Praha 1, U Lužického semináře 99/22, IČ 26708264, paní Mgr. Stanislava Šillerová, která konstatovala, že je přítomno 100 % spoluvlastníků bytových jednotek budovy v Praze 3, Koněvova 1113/70 (pozvánka, prezenční listina a výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu). ----------

Nato byla přítomnými jednomyslně zvolena předsedající první schůze shromáždění společenství paní Mgr. Stanislava Šillerová, která pokračovala v řízení jednání.----------

Paní Mgr. Stanislava Šillerová v úvodu uvedla, že společenství vlastníků vzniklo ve smyslu § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb. zápisem třetího spoluvlastníka do katastru nemovitostí, takže k dnešnímu dni jsou jednotky v domě evidovány ve vlastnictví více než tří různých vlastníků (potvrzení Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 9. 7. 2014, tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu). ----------

Paní Mgr. Stanislava Šillerová dále seznámila přítomné se stanovami společenství a navrhla, aby tyto stanovy byly schváleny. ----------

O s v ě d č u j i , že po krátké diskusi schůze jednomyslně schválila stanovy společenství ve znění, které tvoří přílohu č. 3 tohoto notářského zápisu.----------

O s v ě d č u j i , že poté byl jednomyslně schválen výbor ve složení: ----------

Michaela Nedvědová, nar. [redacted], bydliště: [redacted]--
Vladislav Šenar, nar. [redacted], bydliště: [redacted]a ----
Jaroslav Fedorišin, nar. [redacted] bydliště: [redacted] -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán a mnou podepsán. ----------

Mgr. Daniela Bendová, v. r.

L. S.
JUDr. Daniela Hofmannová
notářka v Praze

Příloha č. 1 NZ 464/2014

POZVÁNKA NA 1. SCHŮZI SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Městská část Praha 3, Havlíčkovo nám. 9, Praha 3, zastoupena starostkou městské části Ing. Vladislavou Hujovou (dále jen původní vlastník), svolává 1. schůzi shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 1113 v ulici **Koněvova 70,** Praha 3, a současně Vás tímto, jako vlastníka (spoluvlastníky) jednotky, zve k účasti na této schůzi, která se uskuteční

dne 4.9.2014 v 17:30 hodin

v kanceláři společnosti BALENO real, spol. s r.o., Slavíkova 23, Praha 2

Program 1. schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 1113:

- **Zahájení, kontrola usnášení schopnosti, volba osoby řídící schůzi**
- **Hlasování o schválení stanov společenství vlastníků jednotek.** Stanovy budou diskutovány na přípravné schůzi
- **Volba orgánů společenství vlastníků jednotek dle** (tzn. volba minimálně 3 členného výboru)
- **Závěr**

O průběhu 1. schůze a o výsledcích hlasování bude pořízen notářský zápis.

Vaše účast na schůzi je důležitá.

S sebou si vezměte občanský průkaz, popřípadě jiný průkaz totožnosti a psací potřeby.

Pokud se nemůžete schůze zúčastnit a necháte se zastupovat zmocněncem, nezapomeňte jej vybavit plnou mocí dle přiloženého vzoru.

V Praze dne 4.8.2014

.....

Městská část Praha 3
Ing. Vladislava Hujová, starostka
Zastoupena na základě mandátní smlouvy
BALENO real, spol. s r.o.
Mgr.Stanislava Šillerová

BALENO real, spol. s r.o.
IČ: 267 08 264
Office: Slavíkova 1568/23
Praha 2 - Vinohrady

PREZENČNÍ LISTINA

Koněvova 1113/70, 130 00 Praha 3 - Žižkov

a	podíl	koeficient	vlastník	datum	podpis
1	695	14,58%	Hlavní město Praha	4. září 2014	
/2	459	9,63%	Oleničová Alena	4. září 2014	[redacted]
			Šenar Vladislav		[redacted]
			Šenarová Marta		
3/3	707	14,83%	Nedvědová Michaela	4. září 2014	[redacted]
3/4	456	9,56%	Hlavní město Praha	4. září 2014	
13/5	700	14,68%	Fedorišin Jaroslav	4. září 2014	[redacted]
			Kamenská Ester		[redacted]
13/6	458	9,61%	Hlavní město Praha	4. září 2014	
.3/101	250	5,24%	Hlavní město Praha	4. září 2014	
13/102	556	11,66%	Hlavní město Praha	4. září 2014	
13/103	487	10,21%	Hlavní město Praha	4. září 2014	
9	4768	100,00%			

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2014 12:55:02*

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Ověřeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 19771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

lastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
astnické právo		
Fedorišin Jaroslav a Kamenská Ester, [redacted]	[redacted]	175/1192
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	1451/2384
Nedvědová Michaela, [redacted]	[redacted]	707/4768
Oleničová Alena, [redacted]	[redacted]	459/9536
Šenar Vladislav a Šenarová Marta, [redacted]	[redacted]	459/9536
věřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	00063517	1451/2384

v = společné jmění manželů

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1969	250	zastavěná plocha a nádvoří		památkově chráněné území

Na pozemku stojí stavba: Žižkov, č.p. 1113, byt.dům

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
Žižkov, č.p. 1113	byt.dům	1969	památkově chráněné území

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
1113/1	byt	19772	byt.z.	695/4768	
Spoluvlastníci	00064581; Hlavní město Praha				
	00063517; Městská část Praha 3				
1113/2	byt	20066	byt.z.	459/4768	
Spoluvlastníci	[redacted] Oleničová Alena				1/2
	[redacted]; Šenar Vladislav a Šenarová Marta				1/2
1113/3	byt	20141	byt.z.	707/4768	
Spoluvlastníci	[redacted]; Nedvědová Michaela				
1113/4	byt	19772	byt.z.	456/4768	
Spoluvlastníci	00064581; Hlavní město Praha				
	00063517; Městská část Praha 3				
1113/5	byt	20183	byt.z.	700/4768	
Spoluvlastníci	[redacted]; Fedorišin Jaroslav a Kamenská Ester				
1113/6	byt	19772	byt.z.	458/4768	

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI

prokazující stav evidovaný k datu *04.09.2014 12:55:02*

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha

Území: 727415 Žižkov List vlastnictví: 19771

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ stavby / List obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
Spoluvlastníci	00064581; Hlavní město Praha				
	00063517; Městská část Praha 3				
1113/101	jiný nebytový prostor	19772	byt.z.	250/4768	
Spoluvlastníci	00064581; Hlavní město Praha				
	00063517; Městská část Praha 3				
1113/102	jiný nebytový prostor	19772	byt.z.	556/4768	
Spoluvlastníci	00064581; Hlavní město Praha				
	00063517; Městská část Praha 3				
1113/103	jiný nebytový prostor	19772	byt.z.	487/4768	
Spoluvlastníci	00064581; Hlavní město Praha				
	00063517; Městská část Praha 3				

Jiná práva - **Bez zápisu**

Omezení vlastnického práva - **Bez zápisu**

Jiné zápisy

Typ vztahu / Oprávnění pro	Povinnost k	
Změna výměr obnovou operátu		
	Parcela: 1969	Z-35762/2007-101
Vlastnictví jednotek		
	Stavba: Žižkov, č.p. 1113	V-58999/2013-101
Listina	**Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 17.09.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.11.2013.**	V-58999/2013-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu**

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: **Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.**

Katastr nemovitostí

Ověřuji pod pořadovým číslem **103358_010978** , že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **3** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 35 dne **04.09.2014** v **13:18**

Podpis .....

Razítko: Česká pošta, s.p. -1455-

Chalupecká Martina

Příloha č. 2 NZ 464/2014

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Pod sídlištěm 9/1800, 182 14 Praha 8

BALENO real, spol.s.r.o.
Slavíkova 1568/23
Praha 2, Vinohrady
120 00 Praha 2

Číslo jednací:	Vaše č.j./ze dne:	Vyřizuje / linka:	Dne:
PU-24090/2014-101	/	Šeflová Jana/ 2137	9.7.2014

Věc: Potvrzení o doručení listiny s vyznačenou doložkou o vyznačení vkladu práva do katastru nemovitostí třetímu různému vlastníku v domě

Jako třetí vlastník byl/a zapsán/a:
Jméno a příjmení: Michaela Nedvědová
Rodné číslo: [redacted]
Bydliště: [redacted]

označení převáděné jednotky- bytu/nebytového prostoru: 1113/3

V domě číslo popisné: 1113 s pozemkem číslo parcelní: 1969

Katastrální území: Žižkov

Vloženo do katastru pod číslem jednacím: V-26238/2014-101
Způsob doručení: dodejkou do vlastních rukou

Smlouva doručena dne: 30.06.2014

Podle § 1200 odst.1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ) společenství vlastníků se založí schválením stanov a vzniká v souladu § 1204 NOZ dnem zápisu do veřejného rejstříku (obchodní rejstřík)

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu
se sídlem v Praze, pracoviště Praha

Správní poplatek uhrazen
v hotovosti
- na zvláštní účet
ve výši 500,- dne 09 -07- 2014

.....
Jana Šeflová
Oddělení veřejných knih a informací z KN

tel.: 284041111 fax: 284042022 e-mail: kp.praha@cuzk.cz

[redacted] spol.s.r.o., Slavíkova 1568/23, Vinohrady, 12000 Praha
[redacted] pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, Pod sídlištěm 1800/9,
[redacted] Praha 8

tel.: 284041111

fax: 284042022

e-mail: kp.praha@cuzk.cz

Příloha č. 3 NZ 464/2014

STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ Koněvova 1113/70, Praha 3
(dále jako „stanovy")

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I
Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále také jen jako "*společenství*") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., a tyto stanovy jsou přijaty dle zákona č.89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník"), za účelem zajišťování správy domu č.p./č.or. 1113/70, Koněvova 1113/70, Praha 3 - Žižkov a pozemků jichž je dům součástí (dále jen jako "*správa domu a pozemků*"). Společenství vlastníků zaniká zákonem stanoveným postupem.

(2) Společenství vlastníků je způsobilé při naplňování svého účelu, jak je vyjádřen v odst. 1 tohoto článku, nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech (zejména občanském zákoníku) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(3) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek v domě (dále také jen "*jednotka*"), za podmínek uvedených v příslušných ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov (dále také jen "*člen společenství*" nebo „*vlastník*").

Čl. II
Název a sídlo společenství vlastníků

(1) Název společenství je: **Společenství vlastníků Koněvova1113/70, Praha 3**
(2) Sídlo společenství je: Praha 3, Žižkov, Koněvova 1113/70, PSČ 130 00

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III
Správa domu a pozemků

(1) Správou domu a pozemků se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.

(2) Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.

(3) Správa domu se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému vlastníkovi.

(4) Správou domu a pozemků se rozumí zejména:

a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle 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 tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

c) údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemky,

d) uplatnění práva vstupu do bytu po předchozím vyzvání v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně j byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných ıvních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části ımu,

e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné chnické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení ɔdle jiných právních předpisů (např. vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 b., vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.) a zajišťování alších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z jiných právních předpisů,

f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na ɜprávu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,

g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek,

h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,

i) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,

j) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

(5) Pro účely správy domu a pozemků je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemků,

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,

c) pojištění domu,

d) nájmu společných částí domu a

e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměníkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

(6) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

(7) Nad rámec shora uvedených činností je společenství dále oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Čl. IV
Zajišťování správy domu a pozemků prostřednictvím další osoby

(1) Shromáždění společenství je oprávněno určit osobu, jejímž prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemku, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání o ceně a o rozsahu činnosti (dále v těchto stanovách jako „*osoba pověřená správou*").

(2) Smlouva s osobou pověřenou správou obsahuje alespoň:

a) vymezení činností, které bude osoba pověřená správou 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 osoby pověřené správou předkládat jí uzavírané návrhy smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byla osoba pověřená správou společenstvím zmocněna k jejich uzavírání,

d) povinnost osoby pověřené správou předložit nejméně jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, 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 osoby pověřené správou před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a ředat výboru nebo předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Uzavřením smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. V
Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění vlastníků

b) výbor společenství

Čl. VI
Shromáždění vlastníků

(1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

(2) Do výlučné 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 rozpočtu společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i stanovení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,

e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,

f) rozhodování

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
3. o změně podlahové plochy bytu,
4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
5. o změně podílu na společných částech,
6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
7. o výši souhrnné pořizovací ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu,
8. o výši souhrnné zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu.
9. o výši finančního limitu na opravu nebo stavební úpravu společných částí, a to v jednotlivých případech, od kterého rozhoduje shromáždění; do této výše rozhodování přísluší statutárnímu orgánu. Limit neplatí, jedná-li se o opravy, způsobené havárií na společných částech,
10. o výši finančního limitu, od kterého je statutární orgán povinen organizovat výběrové řízení na zakázky, týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek účastníkům výběrového řízení shromáždění k projednání a ke schválení, případně určení konkrétní zakázky na kterou je třeba výběrové řízení provést.

g) udělování předchozího souhlasu

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi může shromáždění vlastníků dát předchozí souhlas jen v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemků,
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
i) uzavírání, prodlužování či změna smluv o nájmu společných prostor v domě,
j) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád),
k) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění vlastníků k rozhodnutí vyhradí.

(3) Výbor společenství vlastníků svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, a připravuje příslušné podklady pro jednání shromáždění.

(4) Statutární orgán má dále povinnost svolat shromáždění vlastníků, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(5) Nesplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění vlastníků podle odstavce 3 nebo 4 tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství vlastníků, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, a to na náklad společenství vlastníků.

(6) Shromáždění vlastníků se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společenství vlastníků na jejich příslušnou adresu, jak je uvedena ve veřejném rejstříku, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(7) Písemná pozvánka musí být odeslána, a současně vyvěšena v domě 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 vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(8) Právo účastnit se shromáždění vlastníků jako jeho člen a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je právem vlastníka jednotky. Každý z nich má počet hlasů, odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech.
Pokud je jednotka ve vlastnictví spoluvlastníků zmocní spoluvlastníci dle vlastního uvážení 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. Jméno a pověření k zastupování za jednotku sdělí vlastníci jednotky výboru společenství. Vlastník jednotky se účastní shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování vlastníka jednotky na schůzi shromáždění musí být písemná.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru v případě že je shromáždění svoláno podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný příslušným svolavatelem.

(10) Shromáždění hlasuje veřejně. Může se však 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.

(11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.
Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

(12) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(13) Při rovnosti hlasů, nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. 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.

(14) Z jednání shromáždění vlastníků se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy , udělené plné moci k zastupování a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(15) Zápis podepisuje předsedající, a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru .

Čl. VII
Rozhodování mimo zasedání shromáždění

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Rozhodování mimo zasedání shromáždění probíhá, jak je uvedeno níže v tomto článku.

(2) 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, přičemž tato lhůta činí nejméně patnáct dní.

(3) 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.

(4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

(5) Rozhodnutí dle tohoto článku se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. VIII.
Výbor

(1) Výbor je statutárním orgánem společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří shromáždění, anebo kterou si k rozhodnutí shromáždění nevyhradilo. Za svoji činnost odpovídá shromáždění.

(2) Členové výboru mohou zastupovat společenství ve všech záležitostech. V zastoupení společenství činí právní jednání vždy dva členové výboru společně. Samostatně může společenství zastoupit člen výboru, jen byl-li zmocněn k určitému právnímu jednání. Má-li společenství zaměstnance, pověří jednoho člena výboru právním jednáním vůči zaměstnancům; jinak tuto působnost vykonává předseda výboru.Členové výboru nesmí být v příbuzenském vztahu.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu výboru volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí.

(6) Výbor je minimálně 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 dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího. Pro zápisy z jednání výboru se přiměřeně použijí ustanovení článku VI. odstavců 14 a 15 těchto stanov. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Členem výboru může být fyzická, přičemž jím může být i osoba, která není členem společenství. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala, jinak ji zastupuje člen voleného orgánu. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru je způsobilá být osoba, která je plně svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a občanského zákoníku.

(9) Délka funkčního období voleného orgánu je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním.

(10) Člen výboru může být zvolen opětovně.

(11) Člen výboru může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, a to odpovídajícím písemným prohlášením došlým orgánu výboru. Zánik funkce dle tohoto odstavce nastává uplynutím dvou měsíců od řádného dojití příslušného prohlášení.

(12) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.

(13) Člen výboru, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a s pečlivostí. Člen výboru se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalosti.

(14) Výbor plní úkoly, stanovené legislativními předpisy a těmito stanovami a to zejména:

- svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
- zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do 30 dnů po jeho konání,
- oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků, určených na správu domu a pozemku,
- odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání a ke schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání pokud to vyplývá z právních předpisů,
- v případě pronájmu společných prostor zajistí vypracování potvrzení o výši podílu každého vlastníka na příjmu z takového pronájmu za běžný rok, který bude sloužit jako podklad pro jeho daňové přiznání, a to nejpozději do konce února následujícího roku,
- vede a průběžně aktualizuje seznam členů společenství vlastníků v členění po jednotkách. V seznamu se uvádí alespoň:
  1. číslo jednotky,
  2. spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech,
  3. jméno a příjmení vlastníka jednotky, datum narození,
  4. adresa jeho trvalého pobytu popřípadě doručovací adresa a mailový a telefonický kontakt,

  Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů:
  1. číslo jednotky,
  2. spoluvlastnický podíl jednotky na společných částech,
  3. jména a příjmení spoluvlastníků jednotky spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce,
  4. jméno a příjmení zmocněného společného zástupce, adresa jeho trvalého pobytu popřípadě doručovací adresa a mailový a telefonický kontakt.
- požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu výbor společenství vlastníků jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
- zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vypořádání jejich nedoplatků a přeplatků,
- zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou,
- plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů,
- rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění,
- rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit 30.000,-Kč; to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav,
- při správě domu a pozemků se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství případně s domovním řádem, je-li vydán, s pravidly pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemků a se způsobem určení jejich výše, a s pravidly pro způsob určení výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky.

(15) Po ukončení funkčního období je výbor povinen předat novému výboru veškerou dokumentaci společenství vlastníků, především kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh a zápisů ze schůzí výboru.

(16) Prvními členy výboru jsou:

- Vladislav Šenar
- Michaela Nedvědová
- Jaroslav Fedorišin

ČÁST ČTVRTÁ

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ, ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

Čl. IX

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má právo

a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, nebo udělit plnou moc k zastupování

c) volit a být volen do orgánů společenství,

d) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

e) obdržet řádné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků dle vyúčtování záloh,

f) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemky spravuje; může nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy případně domovní řád, bude-li vydán a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí právními předpisy, těmito stanovami a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství vlastníků ; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět výhradně tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy tak stanoví občanský zákoník nebo tyto stanovy, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

g) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství alespoň 3 dny předem, Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.

i) oznámit nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.

j) oznamovat společenství vlastníků bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v jednotce v jeho vlastnictví domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

k) předat statutárnímu orgánu společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

(3) Člen společenství vlastníků uplatňuje svá práva a plní své povinnosti způsoby dle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. X
Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků 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) Nabude-li společenství vlastníků 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. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(3) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

(4) Člen společenství vlastníků ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech.

(5) Shromáždění je oprávněno pravidla hospodaření společenství vlastníků svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na platné právní a technické předpisy a ustanovení občanského zákoníku.

Čl. XI
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Rozpočet společenství vlastníků vytvoří statutární orgán na základě dostupných informací týkajících se předchozího provozu a správy domu a pozemku, tak, aby příspěvky a zálohy hrazené vlastníky pokryly náklady na hospodaření společenství.

(2) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku a těchto stanov,

b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku,

c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, 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 bankovních účtech společenství vlastníků jednotek,

e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,

f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.

(3) Příjmem společenství vlastníků však nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Příjmy dle tohoto odstavce jsou příjmy plynoucí přímo jednotlivým vlastníkům, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech; 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 a

c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

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

(1) Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na: (i) odměňování členů výboru, (ii) vedení účetnictví, (iii) odměna třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy. Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě ve stejné výši.

(2) Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz a čištění komínů, provoz výtahu, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, a další.

(3) Příspěvky na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku a náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce. Výše měsíční zálohy je stanovena společenstvím jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok dle čl. XI odst. 1 těchto stanov.

(4) Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby následovně:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,

b) provoz a čištění komínů na každou jednotku v domě ve stejné výši,

c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu na každou jednotku v domě ve stejné výši,

d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

e) náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují 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.

(5) Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na správu domu a pozemku a na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a pozemku jakož i záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.

(6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá statutární orgán ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XIII

(1) Společné části jsou určeny k užívání všem vlastníkům jednotek, pokud nejsou označeny jako části, společné vlastníkům pouze některých jednotek.

(2) Vlastník jednotky má povinnost užívat jednotku, jakož i společné části, tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě.

(3) Vlastník jednotky má povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí obsažených zejména v zákoně, v těchto stanovách, v prohlášení vlastníka budovy a případně ve vnitřních předpisech společenství (např. domovní řád), či v rozhodnutí orgánů společenství, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo do jednotky;

(4) Vlastník jednotky je povinen odstranit na vlastní náklady všechny závady a poškození, které způsobil sám nebo které způsobili další uživatelé jeho jednotky, na jiných jednotkách nebo společných částech.

(5) Vlastník jednotky je povinen na předchozí vyzvání umožnit přístup do jednotky, pokud to je nezbytné k provedení úprav nebo oprav ostatních jednotek, společných částí popř. domu jako celku a dále je povinen umožnit v jednotce instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot.

(6) Práva, povinnosti vlastníků jednotek a jejich vzájemné vztahy se řídí platnými právními předpisy (zejména občanským zákoníkem) a těmito stanovami.

(7) Pravidla pro správu domu a pozemku jsou obsažena v části druhé až páté těchto stanov.

ČÁST SEDMÁ
ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Čl. XIV

(1) V ostatním se práva a povinnosti vlastníků jednotek řídí ustanoveními ZÁKONA Č. 89/2012 Sb. občanský zákoník či jinými právními předpisy.

Tyto stanovy byly přijaty ustavující schůzí shromáždění společenství vlastníků dne 4. 9. 2014
V Praze dne 4.9.2014

Potvrzuji, že tento stejnopis a jeho tři přílohy souhlasí úplně s originálem notářského zápisu ze dne 8. 9. 2014, NZ 464/2014 a jeho přílohami.----------

Mgr. Daniela Bendová, zástupkyně notářky JUDr. Daniely Hofmannové, notářky v Praze se sídlem Praha 4 – Krč, Matěchova 127/3, dne 8. 9. 2014.----------

JUDr. Daniela HOFMANNOVÁ * notářka v Praze 4 *

JUDr. Daniela HOFMANNOVÁ
notářka v Praze
-4-