

**STEJNOPIS
NOTÁŘSKÝ ZÁPIS**

sepsaný dne devatenáctého února dva tisíce patnáct (19. 2. 2015) 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 -----

o s v ě d ě n í

průběhu první schůze shromáždění **Společenství vlastníků Sudoměřská 1650/31, Praha 3** se sídlem Sudoměřská 1650/31, PSČ 130 00 Praha 3 (dále jen společenství), konané dne 12. 2. 2015 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, Sudoměřská 1650/31 (pozvánka, prezenční listina, plné moci a výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu 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 dále seznámila přítomné se stanovami společenství a navrhla, aby tyto stanovy byly schváleny. -----

O s v ě d ě u j i , že po krátké diskusi schůze jednomyslně schválila stanovy společenství ve znění: -----

STANOVY
SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ Sudoměřská 1650/31, 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. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník“), za účelem zajišťování správy domu č. p. 1650 obec Praha, adresou Sudoměřská 31, Praha 3 (dále jen jako "*správa domu a pozemku*"). -----

(2) Společenství 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 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

- (1) Název společenství je „**Společenství vlastníků Sudoměřská 1650/31, Praha 3**“ --
(2) Sídlo společenství je: Sudoměřská 1650/31, PSČ 130 00 Praha 3 -----

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku

(1) Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo 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 pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. -----

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

(4) Správou domu a pozemku 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, hřmosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, -

c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----

d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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, -----

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

f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, 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

strana čtvrtá

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 pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména -----

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, -----

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, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení. -----

(6) Společenství 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 zjednáání 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 pozemku 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 jím uzavírané 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 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 předat 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 plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov. -----

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou: -----

a) shromáždění, -----

b) předseda společenství -----

Čl. VI

Shromáždění

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

(2) Do působnosti shromáždění patří: -----

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 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 opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, -----

g) udělování předchozího souhlasu -----

1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi -----
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) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

(2) Statutární orgán 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, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. -----

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

(6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společenství 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 seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----

(8) Právo účastnit se shromáždění jako jeho člen a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je právem vlastníka jednotky. 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 společenství; 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 přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. -----

(12) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. -----

(13) Při rovnosti hlasů nebo 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, jinak 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) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství. -----

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

(16) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu. -----

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

Předseda společenství

(1) Předseda společenství 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. -----

(3) Předseda společenství může zastupovat právnickou osobu ve všech záležitostech. --

(4) Předseda společenství je volen a odvoláván shromážděním. -----

(5) Předsedou společenství může být fyzická nebo právnická osoba. Předsedou společenství nebo zástupcem právnické osoby jako předsedy společenství je způsobilá být osoba, která je plně svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. -----

(6) Funkční období předsedy společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy výboru dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním. -----

(7) Předseda společenství může být zvolen opětovně. -----

(8) Předseda společenství může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, a to odpovídajícím písemným prohlášením došlým shromáždění. Zánik funkce dle tohoto odstavce nastává uplynutím dvou měsíců od řádného dojití příslušného prohlášení. ----

(8) Prvním předsedou společenství je paní Šenková Alena Bc., r. č.: 635602/0495, Sudoměřská 1650/31, Praha 3. -----

ČÁST ČTVRTÁ

PRÁVA A POVINNOSTI ČLENŮ, ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

Čl. IX

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

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

b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----

c) volit a být volen do orgánů společenství, -----

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

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

f) 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 má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost -----

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství 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; 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 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 ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. -----

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. X

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----

(2) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Statutární orgán může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----

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

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

(5) Shromáždění je oprávněno pravidla hospodaření společenství 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

(1) Rozpočet společenství 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 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 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 předsedy, (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) 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, -----

(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 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. -----

strana patnáctá

O s v ě d ě j í , že poté byl jednomyslně zvolen předseda společenství: -----
Bc. Alena Šenková, nar. 2. 6. 1963, bydliště: Praha 3 - Žižkov, Sudoměřská 1650/31.-----

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

Mgr. Daniela Bendová, v. r.

L. S.

JUDr. Daniela Hofmannová
notářka v Praze

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. 1650 v ulici **Sudoměřská 31**, Praha 3, a současně Vás tímto, jako vlastníka (spoluvlastníky) jednotky, zve k účasti na této schůzi, která se uskuteční

dne 12.2.2015 v 17:30 hodin

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

Program 1. schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek v budově č.p. 1650:

- **Zahájení, kontrola usnášení schopnosti, volba osoby řídící schůzi**
- **usnesení o orgánech společenství vlastníků jednotek (tzn. volba minimálně 3 členného výboru)**
- **schválení stanov společenství vlastníků jednotek**
- **Závěr**

O průběhu 1. schůze bude pořízen notářský zápis.

Vaše účast na schůzi je velmi důležitá, pokud se vlastník nemůže osobně zúčastnit, doporučujeme udělit plnou moc dle přiloženého vzoru s ověřeným podpisem ke svému zastupování.

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

V Praze dne 15.1.2015

BALENO real, spol. s r.o.

IČ: 257 08 284

Office: Slavíkova 1568/23

Praha 2 - Vinohrady

.....
Městská část Praha 3

Ing. Vladislava Hujová, starostka

Zastoupena na základě mandátní smlouvy

BALENO real, spol. s r.o.

Mgr. Stanislava Šillerová

Prezenční listina

Sudoměřská 1650/31, 130 00 Praha 3 - Žižkov

jednotka	podíl	koeficient	vlastník	datum	podpis
1650/1	645	9,09%	Jančár Marian	12. února 2015	
1650/2	641	9,04%	Lenská Božena	12. února 2015	
1650/3	649	9,15%	Viktora Ivan	12. února 2015	<i>[Signature]</i> Viktora Ivan
			Viktorová Drahomíra		
1650/4	644	9,08%	Jančár Marian	12. února 2015	
1650/5	644	9,08%	Šenková Alena Bc.	12. února 2015	
1650/6	641	9,04%	Dvořák Petr	12. února 2015	<i>[Signature]</i> Dvořák Petr
			Dvořáková Simona		
1650/7	656	9,25%	Kabeláč Jaroslav	12. února 2015	<i>[Signature]</i> Kabeláč Jaroslav
			Kabeláčová Jana		
1650/8	653	9,21%	Langerová Tatjana MUDr.	12. února 2015	
1650/9	657	9,26%	Hlavní město Praha	12. února 2015	
1650/10	655	9,24%	Hlavní město Praha	12. února 2015	
1650/101	607	8,56%	Hlavní město Praha	12. února 2015	
11	7092	100,00%			

Plná moc

Já, níže podepsaný(á)..... Jaroslav Kabeláč
narozen(a)..... 11. 8. 1954
bytem:..... Sudoměřská 31/1650
číslo občanského průkazu:..... 112152310

uděluji plnou moc

panu(i)..... Martin Kabeláč
narozenému(né)..... 26. 6. 1991
bytem:..... Sudoměřská 31/1650
číslo občanského průkazu:..... 201405670

k tomu, aby mne zastupoval na 1. schůzi společenství vlastníků jednotek domu
Sudoměřská 1650/31, Praha 3.

Plná moc opravňuje zástupce, aby mým jménem jednal a hlasoval na shromáždění vlastníků
jednotek dne **12.2.2015**

Mé zájmy a zájmy zástupce nejsou v rozporu.

V Praze dne 11. 2. 2015

Kabeláč

Podpis

Plnou moc přijímám:

Kabeláč

Podpis

Plná moc

Já, níže podepsaný(á)..... **TATJANA LANGEROVÁ**
narozen(a)..... **10. 8. 1965**
bytem:..... **SUDOMĚŘSKÁ 31 PRAHA 3 ŽIŽKOV**
číslo občanského průkazu:..... **(.PASU) 37660211**

uděluji plnou moc

panu(i)..... **VALERIE LANGERA**
narozenému(né)..... **20. 4. 1971**
bytem:..... **SUDOMĚŘSKÁ 31 PRAHA 3 ŽIŽKOV**
číslo občanského průkazu:..... **(.PASU) 000 339 408**

k tomu, aby mne zastupoval na 1. schůzi společenství vlastníků jednotek domu
Sudoměřská 1650/31, Praha 3.

Plná moc opravňuje zástupce, aby mým jménem jednal a hlasoval na shromáždění vlastníků
jednotek dne **12.2.2015**

Mé zájmy a zájmy zástupce nejsou v rozporu.

číslo dne..... **5.2. 2015**

Tatjana Langerová
Podpis

Č.j. OV - 250/2015 Poplatek 13 AUD
Potvrzuje se, že paní **Tatjana LANGEROVÁ**
narozena 10.08.1965, Praha, rodné číslo 655810/1264
bytem t.č. Austrálie, jejíž totožnost byla zjištěna podle CP č.
37660211 před zdejším úřadem tuto listinu vlastnoručně
podepsala. V Sydney dne 05.02.2015 LS

Kateřina KALČÍKOVÁ



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2015 12:35:02

Vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku
 vytvořeno 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.

Číslo katastrálního území: 220100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Číslo katastrálního území: 721415 Žižkov

List vlastnictví: 20329

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
M Dvořák Petr a Dvořáková Simona, Sudoměřská 1650/31, Žižkov, 13000 Praha 3	480123/054 615612/0619	641/7092
Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1	00064581	1919/7092
Jančár Marian, Sudoměřská 1650/31, Žižkov, 13000 Praha 3	770609/3516	1289/7092
M Kabeláč Jaroslav a Kabeláčová Jana, Sudoměřská 1650/31, Žižkov, 13000 Praha 3	540811/0411 585624/0346	164/1773
Langerová Tatjana MUDr., Sudoměřská 1650/31, Žižkov, 13000 Praha 3	655810/1264	653/7092
Lenská Božena, Sudoměřská 1650/31, Žižkov, 13000 Praha 3	475824/003	641/7092
Šenková Alena Bc., Sudoměřská 1650/31, Žižkov, 13000 Praha 3	635602/0495	161/1773
Viktora Ivan a Viktorová Drahomíra, Sudoměřská 1650/31, Žižkov, 13000 Praha 3	521108/234 516227/056	649/7092
Svěřená správa nemovitostí ve vlastnictví obce		
Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3	00063517	1919/7092

M = společné jmění manželů

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
1607	253	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území	
Součástí je stavba: Žižkov, č.p. 1650, byt.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1607					
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
1650/1	byt	20350	obč.z.	645/7092	
Spoluvlastníci 770609/3516; Jančár Marian					
1650/2	byt	20502	obč.z.	641/7092	
Spoluvlastníci 475824/003; Lenská Božena					
1650/3	byt	20388	obč.z.	649/7092	
Spoluvlastníci 521108/234 516227/056; Viktora Ivan a Viktorová Drahomíra					
1650/4	byt	20350	obč.z.	644/7092	
Spoluvlastníci 770609/3516; Jančár Marian					
1650/5	byt	20334	obč.z.	644/7092	
Spoluvlastníci 635602/0495; Šenková Alena Bc.					
1650/6	byt	20481	obč.z.	641/7092	
Spoluvlastníci 480123/054 615612/0619; Dvořák Petr a Dvořáková Simona					
1650/7	byt	20645	obč.z.	656/7092	
Spoluvlastníci 540811/0411 585624/0346; Kabeláč Jaroslav a Kabeláčová					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2015 12:35:02

kres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 20329

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech nemovitosti	Podíl na jednotce
1650/8	byt	20464	obč.z.	653/7092	
Spoluvlastníci 655810/1264; Langerová Tatjana MUDr.					
1650/9	byt	20330	obč.z.	657/7092	
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha					
Spoluvlastníci 00063517; Městská část Praha 3					
1650/10	byt	20330	obč.z.	655/7092	
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha					
Spoluvlastníci 00063517; Městská část Praha 3					
1650/101	jiný nebytový prostor	20330	obč.z.	607/7092	
Spoluvlastníci 00064581; Hlavní město Praha					
Spoluvlastníci 00063517; Městská část Praha 3					
1608	238 ostatní plocha		zeleň		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území
Jiná práva - Bez zápisu					
Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
Jiné zápisy					
Typ vztahu					
Oprávnění pro			Povinnost k		
Změna výměr obnovou operátu					
Parcela: 1607 Z-35762/2007-101					
Parcela: 1608 Z-35762/2007-101					
Vlastnictví jednotek					
Parcela: 1607 V-51670/2014-101					
Listina Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 09.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.08.2014. Zápis proveden dne 24.09.2014. V-51670/2014-101					
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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.02.2015 12:35:02

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Území: 727415 Žižkov

List vlastnictví: 20329

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.02.2015 12:46:09



Katastr nemovitosti

uvěřuji pod pořadovým číslem 103330_026553, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z 3 listů, se doctovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Praha 33

dne 12.02.2015 v 12:49

Popis *Jurajsk*

Kazítko.

Lesníak Erik



Potvrzují, že tento stejnopis a jeho příloha souhlasí úplně s originálem notářského zápisu ze dne 19. 2. 2015, NZ 58/2015 a jeho přílohou. -----

Mgr. Daniela Bendová, zástupkyně notářky JUDr. Daniely Hofmannové, notářky v Praze se sídlem Praha 4 – Krč, Matěchova 127/3, dne 19. 2. 2015. -----



Handwritten signature in blue ink.

