

Notářský zápis

sepsaný dne 15.5. 2013 (slovy: patnáctého května roku dva tisíce třináct) v notářské kanceláři JUDr. Romana Hochmana, v Praze 1, Hybernská 1032/9, JUDr. Romanem Hochmanem, notářem se sídlem v Praze, kdy jsem byl svolavatelem schůze Městskou částí Prahy 11 požádán, abych provedl dle ust. § 77 notářského řádu -----

o s v ě d ě n í -----

o průběhu, volbě, složení orgánů a schvalování stanov první schůze shromáždění vlastníků jednotek s názvem **Společenství vlastníků jednotek Bachova č.p. 1566**, se sídlem Praha 4 - Chodov, Bachova 1566/7, PSČ 149 00, konané dne 15.5. 2013 na místě samém, v jídelně Základní školy Mikulova 1594, Praha 4 - Chodov, PSČ 149 00. -----

Jednání schůze zahájil v 17.10 hodin z pověření svolatele Ing. Rostislav Korbel. Konstatoval, že společenství vlastníků jednotek **vzniklo** dne 7.3. 2013. Dále konstatoval, že podle výsledků provedené prezence je schůze shromáždění ve smyslu ust. § 11, odst. 2, zákona č. 72/1994 Sb. **usnášeníschopná**, neboť jsou přítomni osobně či prostřednictvím svého zmocněnce vlastníci jednotek v domě č.p. 1566, Praha 4 - Chodov, v katastrálním území Chodov, obec Praha, okres Hlavní město Praha, velikost jejichž spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku činí 99,1 %.-----

Prezenční listina tvoří přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu.-----

Písemné plné moci tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu.-----

Na schůzi byl přednesen program jejího jednání:-----

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti,-----
2. Volba předsedy první schůze, -----
3. Schválení stanov společenství,-----
4. Volba výboru společenství,-----
5. Volba kontrolní komise společenství,-----
6. Schválení textu mandátní smlouvy se společností Jihoměstská majetková a.s.,-----
7. Závěr.-----

Po zahájení a kontrole usnášeníschopnosti byla druhým bodem programu volba předsedy první schůze. Navržen byl Ing. Rostislav Korbel. -----

Výsledky hlasování: -----
pro 98,6 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů a zdrželo se 1,4 % hlasů.-----

Předsedou první schůze byl zvolen Ing. Rostislav Korbel. -----

Třetím bodem programu první schůze shromáždění bylo **schválení stanov** shromáždění. Předseda shromáždění konstatoval, že návrh stanov společenství byl všem vlastníkům jednotek k dispozici před touto schůzí a že proti předloženému návrhu stanov nebyly předem doručeny žádné návrhy nebo připomínky, vyjma návrhu na doplnění stanov v čl. XIV. písm. k). -----

Předseda schůze navrhl, že bude nejdříve hlasováno o návrhu na doplnění stanov v čl. XIV. písm. k) ve znění:-----

„k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby či stavební úpravy ve své jednotce podléhající ohlášení nebo stavebnímu povolení dle stavebního zákona, především stavební úpravy spojené s úpravou jednotného vzhledu budovy (zejména vzhledu fasády, oken apod.) nebo které mohou ovlivnit statiku domu.“-----

Před hlasováním bylo konstatováno, že se změnila účast na shromáždění tak, že je přítomno nebo zastoupeno 96,7 % vlastníků jednotek a dále, že k přijetí usnesení o schválení stanov je třeba dle ust. § 11 odst. 4, zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů. Na to bylo přistoupeno k hlasování o schválení dodatku ke stanovám společenství. Hlasování proběhlo aklamací.--
Výsledky hlasování: -----

pro 85 % přítomných hlasů, proti 15% hlasů, zdrželo se 0 hlasů.-----

Poté bylo hlasováno o přijetí celých stanov společenství (včetně shora schváleného dodatku).-----

Výsledky hlasování: -----

pro 100 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 0 hlasů.-----

Bylo konstatováno, že schůze shromáždění schválila stanovy společenství. Schválené znění stanov tvoří přílohu č. 3 tohoto notářského zápisu.-----

Čtvrtým bodem programu první schůze byla volba **výboru** společenství. Schůzi byl přednesen návrh na volbu tříčlenného výboru společenství. Navrženi byli:-----

Vladimír Sekera, Petr Chadima a Irena Rybová.-----

Před hlasováním bylo konstatováno, že k zvolení člena výboru je třeba dle ust. § 9, odst. 12, zákona č. 72/1994 Sb. ve znění zákona č. 65/2002 Sb. souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků. -----

Jiných návrhů nebylo, bylo přistoupeno k hlasování o zvolení tříčlenného výboru. O každém navrženém kandidátu bylo hlasováno zvlášť. Hlasování proběhlo aklamací.-----

Po skončení hlasování byly oznámeny tyto výsledky hlasování:-----

- pro zvolení **Vladimíra Sekery**, nar. 14.7. 1936, bytem Praha 4 - Chodov, Bachova 1566/7, PSČ 149 00, členem výboru společenství hlasovalo 100 % přítomných, tj. 96,7 % všech hlasů, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel hlasování,-----
- pro zvolení **Petra Chadimy**, nar. 25.5. 1943, bytem Praha 4 - Chodov, Bachova 1566/7, PSČ 149 00, členem výboru společenství hlasovalo 100 % přítomných, tj. 96,7 % všech hlasů, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel hlasování,-----
- pro zvolení **Ireny Rybové**, nar. 24.5. 1939, bytem Praha 4 - Chodov, Bachova 1566/7, PSČ 149 00, členem výboru společenství hlasovalo 100 % přítomných, tj. 96,7 % všech hlasů, proti nehlasoval nikdo a nikdo se nezdržel hlasování.-----

Pátým bodem programu první schůze byla volba **kontrolní komise**. Schůzi nebyl přednesen návrh na volbu členů kontrolní komise.-----

Strana třetí

Šestým bodem programu bylo schválení textu **mandátní smlouvy** se společností Jihoměstská majetková a.s. Před hlasováním bylo konstatováno, že text navržené mandátní smlouvy byl k dispozici před tímto shromážděním na webových stránkách Jihočeské majetkové a.s. a je k dispozici i na tomto shromáždění.-----

Po krátké diskusi k obsahu mandátní smlouvy a zodpovězení otázek předsedou schůze bylo přikročeno k hlasování o schválení textu mandátní smlouvy.-----

Výsledky hlasování: -----
pro 97,5 % přítomných hlasů, proti 0 hlasů, zdrželo se 2,5 % hlasů.-----

Poté bylo konstatováno, že program první schůze shromáždění vlastníků jednotek byl za účasti notáře vyčerpán a shromáždění bylo v 18.22 hodin ukončeno.-----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, notářem podepsán a opatřen otiskem úředního razítka.-----

JUDr. Roman Hochman, v.r.

L.S.

Aharová Marie

Luková Lenka

Machovcová Alana

Novotná Ludmila

Ryšavá Zdenka

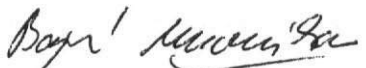
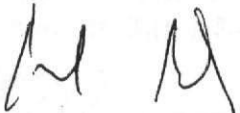
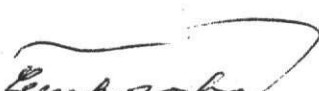
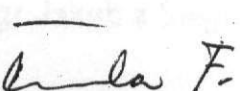
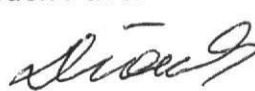
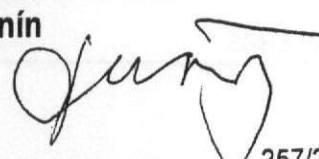
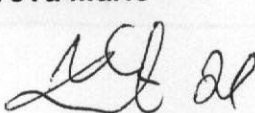
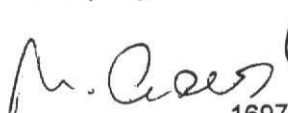
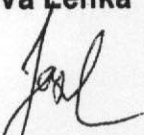
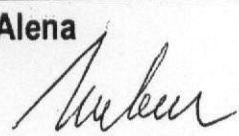
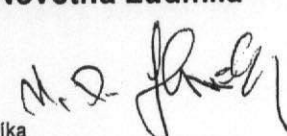
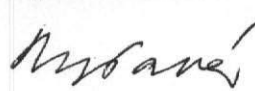
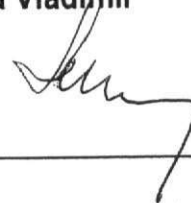
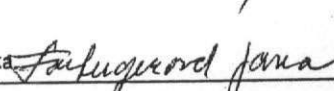
S. a J. Forberger Jan a Forbergerová

OPIS

REZENČNÍ LISTINA shromáždění 15.5.2013

Příloha č. 1
NZ 136/2013

Jsem stvrzuji svou přítomnost na shromáždění společenství vlastníků jednotek.

Číslo	Označení vlastníka	Spol. podíl	Číslo	Označení vlastníka	Spol. podíl
1	Bajerová Monika 	386/27551	2	Bloch Pavel 	256/27551
3	Černohorská Jitka 	255/27551	4	Červenka František 	253/27551
5	Dědek Pavel 	386/27551	6	Doseděl Antonín 	257/27551
7	Florková Ester 	666/27551	8	Fréharová Marie 	256/27551
9	Hlavní město Praha (1/1); Městská část Praha 11 (1/1) 	16974/27551	10	Josková Lenka 	667/27551
11	Kaiser Rudolf 	667/27551	12	Machovcová Alena 	256/27551
13	Masopustová Jarmila 	391/27551	14	Novotná Ludmila 	389/27551
15	Rybová Irena 	389/27551	16	Ryšavá Zdenka 	310/27551
17	Sekera Vladimír 	392/27551	18	SJM Forberger Jan a Forbergerová Jana 	309/27551

Označení vlastníka	Spol. podíl	Číslo	Označení vlastníka	Spol. podíl
SJM Chadima Petr a Chadimová Jiřina <i>Chadima</i> is vlastníka 664/27551		20	SJM Kratochvíl Jan a Kratochvílová Jaroslava <i>Kratochvíl</i> Podpis vlastníka 664/27551	
SJM Pazdera Jaroslav a Pazderová Dana <i>Pazdera</i> is vlastníka 667/27551		22	SJM Skokan Jiří Ing. a Skokanová Alena Mgr <i>Skokan</i> Podpis vlastníka 667/27551	
SJM Synek Jiří a Synková Božena <i>Synek</i> is vlastníka 254/27551		24	SJM Šlégr Jakub a Šlégrová Kateřina <i>Šlégr</i> Podpis vlastníka 254/27551	
Valeček Jiří Ing. <i>Valeček</i> is vlastníka 255/27551	(714)	26	Vojířová Jitka <i>Vojířová</i> Podpis vlastníka 667/27551	



Měs

415

par

PS

Mě

k z

ob

14

Pr

k z

hl

čl

da

V

Z

I

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z ...2... listů doslovně souhlasí
s listinou, z níž byl pořízen, složenou z ...2... listů.

V Praze dne

17. 5. 2013





OPIS

Příloha č. 2
NZ 436/2013

PLNÁ MOC

Městská část Praha 11, IČ: 00231126, se sídlem Ocelíkova 672, 149 41 Praha 415, jejímž jménem jedná starosta Mgr. Dalibor Mlejnský

uděluje plnou moc

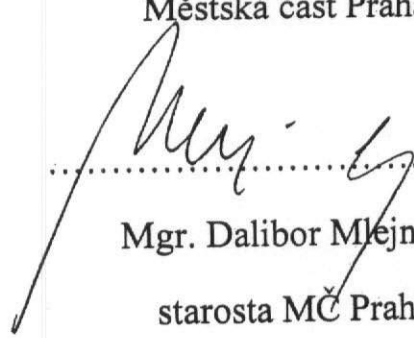
panu Michalovi Andělovi, nar. 5. 6. 1974, trvale bytem Modletická 1388/5, PSČ: 149 00 Praha 4 – Chodov, členovi Zastupitelstva městské části Praha 11, Městská část Praha 11, se sídlem Ocelíkova 672, 149 41 Praha 415 – Háje

k zastupování Městské části Praha 11 v domě Bachova č. p. 1566, k. ú. Chodov, obec hlavní město Praha, část obce Chodov, PSČ: 149 00, zapsaném na LV č. 14537 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to zejména

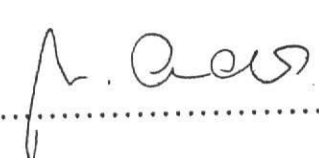
k zastupování na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek včetně hlasování o stanovách společenství vlastníků jednotek, o volbě a odvolání členů volených orgánů společenství vlastníků jednotek, o osobě správce a o dalších projednávaných věcech.

V Praze dne 13. května 2013.

Městská část Praha 11


Mgr. Dalibor Mlejnský,
starosta MČ Praha 11

Zmocnění v plném rozsahu přijímám:


.....
Michal Anděl



PLNÁ MOC

Zplnomocňuji svou sestru PhDr. Evu RYŠÁVOU,
nar. 26. 4. 1937, bytem v Praze 8, K Haltýři 21,
aby mne zastoupila na vstávající schůzi Společen-
ství vlastníků dne 15. 5. 2013.

Zdenka Ryšávo¹
Zdenka RYŠÁVÁ
Bachova 1566/7

Praha, 15. 5. 2013

PRAHA 4

Splnomocňuji svého syna Michala Joska
ve věci ustanovení společnosti vlastníků
k veškerým právním úkonům s tím
spojených.

ve dne 12. 5. 2013

Leuke Joskoví

Městská část Praha 11, jako původní vlastník budovy podle § 9 odst. 8 zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů

s v o l á v á

**první schůzi shromáždění Společenství vlastníků jednotek
vzniklé v domě Bachova č.p. 1566, Praha 4 - Chodov**

která se bude konat dne 15.5.2013 v 17,00 hodin
v jídelně ZŠ Mikulova 1594, PSČ 149 00, Praha 4 – Chodov
za přítomnosti notáře

PROGRAM :

1. Zahájení a kontrola usnášeníschopnosti
2. Volba předsedajícího první schůze
3. Schválení stanov společenství
4. Volba výboru společenství
5. Volba kontrolní komise společenství
6. Schválení textu Mandátní smlouvy se společností Jihoměstská majetková a.s.
7. Závěr

Na tuto první schůzi společenství vezměte, prosím, občanský průkaz. Oprávnění hlasovat na této první schůzi mají vlastníci jednotek, kteří budou ke dni jejího konání již zapsáni v katastru nemovitostí (na listu vlastnictví).

Pokud se nebudete moci zúčastnit první schůze společenství, můžete písemně zmocnit jinou osobu, aby Vás zastupovala.

Podklady pro jednání jsou umístěny na www.jihomestska.cz v sekci pod názvem SVJ a na provozovně společnosti Jihoměstská majetková a.s. v ul. Tererova 1356/6a, Praha 4.

*Souhlasím se zastoupením dle
na této první schůzi pana Jiřího Žižky
kor. 24.4.1964.
Omlouvám osobní účast ze zdravotních
důvodů.*

*Marie Tréhanová
Bachova 1566/7*

15.5.2013

Tréhanová Marie

Městská část Praha 11
zast. Ing. Rostislavem Korbelem
ředitelem společnosti
Jihoměstská majetková a.s.,

Jihoměstská majetková a.s.
Ocelíkova 672/1 ①
149 00 Praha 4 - Háje
IČ: 28199081, DIČ: CZ28199081
e-mail: info@jihomestska.cz

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná

Ludmila Novotná, nar. 28. října 1925, r.č. 256028/437,
trvale bytem Bachova 1566/7, 149 00 Praha 4

uděluji tímto plnou moc

Miroslavě Slavíkové, nar. 12. srpna 1958, r.č. 585812/0598, trvale bytem Steinerova 603/14, 149 00 Praha 4

aby mne coby zájemkyni, kupující a následně vlastníka zastupovala a jednala mým jménem ve všech věcech týkajících se

(I.) převzetí nabídky na převod vlastnictví níže specifikované bytové jednotky,

(II.) přijetí nabídky na převod vlastnictví níže specifikované bytové jednotky,

(III.) zabezpečení financování kupní ceny níže uvedené bytové jednotky,

(IV.) podpisu kupní smlouvy o převodu vlastnictví bytové jednotky č. 1566/64, spoluvlastnického podílu na společných částech domu a spoluvlastnického podílu k pozemkům, jejímž předmětem je převod bytové jednotky č. 1566/64 o velikosti 1+1, o podlahové ploše 38,9 m², nacházející se v 8. nadzemním podlaží budovy č.p. 1566 – bytový dům, postavené na pozemku parc. č. 2951 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 579 m², k níž náleží

- spoluvlastnický podíl ke společným částem domu č.p. 1566 o velikosti id. 389/27551 a
- spoluvlastnický podíl o velikosti id. 389/27551 k pozemku parc. č. 2014/212 - ostatní plocha, zeleň, o výměře 422 m²,

to vše v k.ú. Chodov, obec Praha, část obce Chodov, zapsané na LV č. 14537 a č. 14538 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a

(V.) následné účasti a výkonu hlasovacích práv na schůzích společenství vlastníků jednotek z titulu vlastnictví výše specifikované bytové jednotky.

Zmocněnkyně je oprávněna mne zastupovat při všech úkonech potřebných k úspěšnému převodu výše specifikované bytové jednotky a k ní náležejících spoluvlastnických podílů, jakož i při všech úkonech s tímto převodem souvisejících včetně jednání s Městskou částí Praha 11 coby prodávající při řešení případných nejasností týkajících se mé osoby coby oprávněné nájemkyně, a dále též při podpisu návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu vlastnického práva na základě shora uvedené kupní smlouvy do katastru nemovitostí, při jednání s příslušným katastrálním úřadem, při jednání s příslušným finančním úřadem ve věci registrace k dani z nemovitosti, jakož i při všech úkonech s tím souvisejících, a dále při všech úkonech spojených se správou výše specifikované bytové jednotky a při výkonu všech práv s ní spojených.

Piase 14.12. 2012
v dne 2012

Přijímám zmocnění:

Piase 14.12. 2012
v dne 2012

Novotná Ludmila
Ludmila Novotná
(úředně ověřený podpis)

Miroslava Slavíková
Miroslava Slavíková

Podle ověřovací knihy Úřadu městské části Praha 11

pro legalizaci

vykonaný podpis - uznal podpis na listině za vlastní

jméno/a a příjmení, datum a místo narození žadatele

adresa místa trvalého pobytu - ~~adresa místa pobytu na území~~

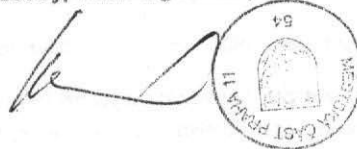
Česka republika - ~~adresa bydliště mimo území České republiky~~

druh a číslo dokladu, n. základě kterého byl zjištěn osobní údaj,

uvedené v této ověřovací položce

V Praze dně

Jméno/a a příjmení ověřující osoby, která legalizaci provedla



Plná moc

Zmocňuji moji dceru, Marcelu Kaiserovou, O.P. 201 661 963, aby mě zastupovala na

„první schůzi shromáždění Společenství vlastníků jednotek“

V domě Bachova č.p. 1566, Praha 4 – Chodov

S oprávněním hlasovat ve všech záležitostech programu.

Rudolf Kaiser

Č. LV 15 755



V Praze dne 24. 4. 2013



Plná moc

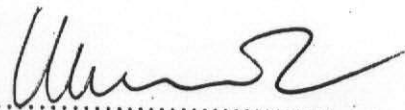
Já níže podepsaný..... Ing. Jiří VALEČEK
narozen..... 31. 01. 1956
bytem..... Bachelova 1566/7, Praha 4 - Chodov, 149 00
číslo OP..... 200192050
tímto

zmocňuji

pana/paní/slečnu... BARBORU BAJEROVOU
narozen... 12. 8. 1993
bytem... BACHELOVA 1566/7, PRAHA 4 - CHODOV, 149 00
číslo OP... 113616163

ke všem právním úkonům při zastupování na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek konané dne 15. 5. 2013 v 17. hodin v sídle z.s. Dřevná 1594, Praha 4 - Chodov Praha 11, která je svolána Městskou částí Praha 11, jako původním vlastníkem budovy podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů.

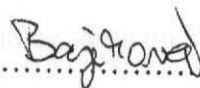
V Praze dne... 14. 5. 2013.



zmocnitel

Tuto plnou moc přijímám.

V Praze dne... 14. 5. 2013.



zmocněnec



Ověření - vidinace

Ověřuji, že tento opis složený z7..... listů doslovně souhlasí
s listinou, z níž byl pořízen, složenou z7..... listů.

V Praze dne 15.5.2013



kte
vzt
něl

"je
uv

po
"s
o

a
b
c
c
a
v



Stanovy Společenství vlastníků jednotek Bachova č.p. 1566

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Název a sídlo společenství

- (1) Název : **Společenství vlastníků jednotek Bachova č.p.1566**
- (2) Sídlo : **Praha 4 - Chodov, Bachova 1566/7 , PSČ 149 00**

Čl. II.

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

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

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII

Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,

- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkov,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
- j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
- m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- o) schvalování rozpočtu společenství,
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

(11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(13) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(16) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

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

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

(20) Člen společenství může být zastoupen na základě písemné plné moci jiným členem společenství nebo třetí osobou.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

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

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

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

(6) Výbor je alespoň 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. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,

i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,

b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

(2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,
 - e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Ve společenství s počtem členů nižším než 10 může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

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

(2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovvi.

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

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

- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do 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 zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů 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 domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, 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 a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby či stavební úpravy ve své jednotce podléhající ohlášení nebo stavebnímu povolení dle stavebního zákona, především stavební úpravy spojené s úpravou jednotného vzhledu budovy (zejména vzhledu fasády, oken apod.) nebo které mohou ovlivnit statiku domu.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

(2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ
HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ
Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

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

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XVII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

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

Ověřuji, že se tento první až třetí stejnopis notářského zápisu včetně opisů příloh č. 1 až 3, které souhlasí s přílohami, vyhotovený dne 15.5. 2013 (slovy: patnáctého května roku dva tisíce třináct), určený společenství vlastníků jednotek, doslovně shoduje s notářským zápisem.-----



A handwritten signature, appearing to be a stylized "R" or "H", written in black ink.



