

N o t á ř s k ý z á p i s

sepsaný dne **25.2.2015** (slovy dne dvacátého pátého února roku dva tisíce patnáct) JUDr. Petrem Bílkem - notářem se sídlem v Praze, v jeho notářské kanceláři na adrese Praha 4 – Kunratice, Golčova 1/2, -----
obsahující osvědčení dle § 80a not. řádu, tj. osvědčení: -----

----- **r o z h o d n u t í** -----
----- **shromáždění společenství**-----

--Společenství vlastníků bytových jednotek Novodvorská 1118-1127, Praha 4--

o změně stanov a volbě orgánů - přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne **7.1.2015** (slovy dne sedmého ledna roku dva tisíce patnáct) v jídelně Základní školy Jílovská (dále jen „shromáždění“). -----

I.

---Před zahájením vlastního jednání shromáždění mi přítomní - Ing. Jiří Doležal, nar. 21.4.1939, bytem Praha 4-Braník, Novodvorská 1118, místopředseda družstva Bytové družstvo Novodvorská – jako svolavatele shromáždění a Mgr. Jana Vlasáková, nar. 29.9.1977, bytem Praha 4-Braník, Novodvorská 1120/159, oba osobně známí - sdělili tyto právně významné skutečnosti: -----

a) Dle sdělení Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, společenství vzniklo dnem 25.11.2002, neboť k tomuto dni byly splněny podmínky pro jeho vznik dle ust. § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb. -----

b) Původním vlastníkem domu bylo družstvo Bytové družstvo Novodvorská, se sídlem Praha 4, Novodvorská 1122, IČ 251 16 002, které není družstvem ve smyslu § 24 zák. č. 72/1994 Sb., resp. ve smyslu zák. č. 311/2013 Sb. -----

c) Vlastníci jednotek v předmětném domě (členové společenství) jsou zapsaní v oddílu A listu vlastnictví č. 4130 pro obec Praha, kat. území Braník. -----

d) Shromáždění bylo 17.12.2014 řádně svoláno původním vlastníkem domu písemnou pozvánkou a jsou na něm zúčastněni členové společenství disponující 89 % všech hlasů.---

--- Mgr. Jana Vlasáková shora, která byla v úvodu jednání shromáždění zvolena jeho předsedající, prohlásila, že shromáždění je způsobilé přijímat rozhodnutí. -----

II.

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

a) Existence společenství byla ověřena z předloženého sdělení Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, ze dne 15.10.2014, ze kterého vyplývá, že společenství vzniklo dnem 25.11.2002, a z prohlášení předsedající obsažených v čl. I. tohoto notářského zápisu. -----

b) **Jedná se o společenství dosud nezapsané ve veřejném rejstříku, které však již vzniklo ze zákona dle ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb.** (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Jak plyne z ustanovení § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „obč. zák.“), **řídí se** společenství v souladu s ustanovením § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů **vzorovými stanovami společenství vlastníků jednotek dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb.** (dále jen „vzorové stanovy“). Přestože oba výše uvedené předpisy, tedy zákon o vlastnictví bytů a nařízení vlády, kterým byly vydány vzorové stanovy, pozbyly ke dni 1.1.2014 účinnosti, staly se dnem vzniku společenství součástí jeho vnitřních poměrů. Při rozhodování shromáždění se tedy postupuje podle vzorových stanov a dále také podle občanského zákoníku, na jehož úpravu odkazuje jeho ustanovení § 3028 odst. 1 a § 3041 odst. 1. Z výše uvedených důvodů shromáždění rozhoduje o změně stanov společenství, nikoliv o schválení stanov při založení společenství vlastníků dle ustanovení § 1200 občanského zákoníku, při kterém by byl vyžadován souhlas vlastníků všech jednotek a jejichž náležitostí by bylo i určení prvních členů statutárního orgánu. -----

c) Působnost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z § 1208 obč. zák. a čl. VII vzorových stanov. -----

d) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----

- z pozvánky na shromáždění, o které předsedající prohlásila, že byla řádně a včas k dispozici všem členům společenství; proti způsobu svolání shromáždění nebyl při jeho jednání vznesen žádný protest či námitka, -----

- z § 1206 obč. zák. a čl. VII odst. 10 vzorových stanov, podle kterých je shromáždění schopné usnášení za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, -----

- z § 1206 obč. zák. a čl. VII odst. 11 vzorových stanov, podle kterých má každý člen společenství počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, --

- z předložené prezenční listiny a z prohlášení předsedající, dle kterých byli na shromáždění zúčastnění členové společenství disponující 6124 hlasy z celkového počtu 6840, t.j. 89 % všech hlasů. -----

e) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedající – výše uvedené Mgr. Jany Vlasákové, která byla zvolena předsedající shromáždění v úvodu jeho jednání. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

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

III.

1) V rámci jednacího bodu o změně stanov společenství předsedající konstatovala, že s návrhem změn stanov byli všichni členové společenství předem seznámeni, proti čemuž nebyl na jednání vznesen žádný protest či námitka. Poté byla shromážděním odsouhlasena dílčí změna návrhu spočívající ve vypuštění a doplnění textu v článku 15 a 16 a shromáždění následně přijalo usnesení následujícího obsahu: -----

Shromáždění mění stanovy tak, že dosavadní text vzorových stanov společenství vlastníků jednotek dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb. se nahrazuje články 1 až 15 svolavatelem předloženého návrhu ve znění přijatých změn, t.j. takto :-----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ BYTOVÝCH JEDNOTEK

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků bytových jednotek Novodvorská 1118-1127, Praha 4
- 2) Sídlo: Novodvorská 1127, Praha 4- Braník, 14200
- 3) Společenství vlastníků bytových jednotek (dále jen „společenství“) je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – bytového objektu na pozemcích v čl. 2 odst. 1.

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je: Bytový objekt v ul. Novodvorská č. p. 1118 – 1127 s 229 byty bez nebytových prostorů stojící na pozemcích parc. č. 2612/27 až 2612/36.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy objektu z hlediska provozního a technického se rozumí zejména
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny
 - aa) společných částí objektu,
 - ab) technických zařízení objektu jako společných částí
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení objektu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, studené vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení objektu,
 - c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy objektu z hlediska správních činností se rozumí zejména

- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace objektu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu objektu z jiných právních předpisů,
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění objektu nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě objektu třetí osobou.
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství,
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností,
 - e) vedení seznamu členů společenství
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek.
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkajících se
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo)
 - c) pojištění domu

Část II. Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3 Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat zálohy na náklady společenství. Společenství je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou objektu přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.
- 4) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech objektu.

Čl. 4 Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,

- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy objektu, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na veškerých nákladech a podílet se na úhradě ztráty společenství,
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo podnájemce jednotky v objektu,
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení kalendářního roku (tj. k 30. 4.),
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) včas platit zálohy na úhradu nákladů a služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
 - c) podílet se na úhradě ztráty společenství
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč, za každý i započatý měsíc prodlení,
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení objektu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu přijatém shromážděním vlastníků a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - f) rovněž tak řídit se všemi pravidly pro správu objektu jako při užívání společných částí,
 - g) udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled objektu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí, nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt. Stejně tak se týká osob v podnájmu bytu vlastníka jednotky,
 - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
 - ia) nabytí jednotky do vlastnictví
 - ib) svoji adresu
 - ic) počet osob, které budou mít v bytě domácnost
 - id) jména a počet osob, jimž člen společenství přenechal byt do užívání
 - ie) jakoukoli změnu údajů uvedených v těchto bodech
 - if) v ročním čestném prohlášení uvést všechny změny osob a psů v jednotlivých měsících
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu výboru společenství
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně na objektu, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, pokud byl k tomu předem vyzván výborem společenství vlastníků,
 - m) umožnit přístup výboru společenství a jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,

- o) oznámit statutárnímu orgánu osobu, která v nepřítomnosti člena nebo osoby bydlící v jeho bytě, zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu podle odstavce 2) písm. k) l) m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně 3 dny před zamýšleným datem realizace přístupu,
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu, při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.

Část III.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledků hospodaření, úhrady nákladů na služby a ostatní úhrady nákladů na správu domu a pozemku a provoz objektu,

Čl. 5

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce května kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění domu a pozemku,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména:
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.

Čl. 6

Úhrady nákladů na služby a ostatní úhrady nákladů na správu domu a pozemku a provoz objektu

- 1) Pro účely financování nákladů spojených s činností společenství platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, které plynou z ročního rozpočtu děleného na měsíce a byty.
- 2) Měsíční příspěvky dle bodu 1) hradí členové společenství prostřednictvím SIPO, které je splatné do konce každého kalendářního měsíce.

- 3) Po uplynutí kalendářního roku je povinno společenství tyto zálohy vypořádat. Vyúčtování je povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství do schránek pro příjem pošty a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na nástěnce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 14 dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být ukončeno do 14 dnů od doručení námítky.
- 4) Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 5) Dlouhodobá záloha se ročně nevypořádává. O vkladech a použití prostředků dlouhodobé zálohy se vede dle jednotlivých bytů inventurní zápis.
- 6) Vznikne-li členovi společenství dluh z nezaplacených měsíčních úhrad či vyúčtování trvajících 3 měsíce po splatnosti, je povinností statutárního orgánu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě v průběhu následujícího měsíce po upozornění, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, přičemž veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

Část IV

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí objektu

Čl. 7

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o objekt jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí objektu modernizací, rekonstrukcí, jakoukoliv stavební úpravou týkající se též zařízení v objektu. Správa se vztahuje i na lodžie u bytů jednotlivých vlastníků.
- 3) Společenství jedná právně s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy objektu.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000 Kč,
 - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena jakéhokoliv majetku nepřesáhne v souhrnu za kalendářní rok částku 10.000 Kč.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí dle rozpočtu společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000 Kč, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 300.000 Kč je statutární orgán oprávněn oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.

Čl. 8

Pravidla pro užívání společných částí objektu

- 1) Společnými částmi jsou ty části objektu, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jedno-tek společně. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, místnosti pro uložení kočárků, jízdních kol a jiných potřeb schválených shromážděním, dílny pro údržbu, místnosti sloužící jako sklad materiálu při opravách, místnosti pro potřeby dělníků zajišťující opravy, rekonstrukce či modernizace, výtahy. Člen společenství je povinen dodržovat shromážděním vlastníků přijatý domovní řád, který zahrnuje podrobnosti způsobu jejich užívání. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství, podnájemníky a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině, nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) Ve společných prostorách, kde není automatické zhasínání světla je člen společenství povinen dbát při odchodu na zhasnutí světla, zajistit, aby předměty umístěné na lodžích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 6) Vývěsky, nápisy a další informace mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu, vyjma povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informací je člen společenství povinen informaci odstranit a uvést místo do původního stavu. Nelze umísťovat reklamy.
- 7) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do bytu jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání bytu. Totéž platí o označení poštovních schránek a zvonků u vchodových dveří.
- 8) Pokud člen společenství v nutných případech uzavře společně uzávěry vody či plynu, je povinen ihned to oznámit všem členům v domě a opět zajistit otevření uzávěrů po ukončení důvodu uzavření. K hlavním uzávěrům vody, plynu a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup a určeno místo uložení potřebných klíčů.
- 9) Při provádění stavebních prací a oprav v bytě je člen společenství povinen oznámit termín provádění prací statutárnímu orgánu a ostatním členům společenství na nástěnce v domě a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze od pondělí do soboty v době od 8 hod. do 18 hodin. V době od 22:00 hod. do 7:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.

Část V.

Orgány společenství

Čl. 9

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění
 - b) výbor společenství – statutární orgán
 - c) kontrolní komise
- 2) Členem voleného orgánu společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný, starší osmnácti let.
- 3) Členy voleného orgánu nemohou být současně příbuzní v řadě přímé (sourozenec nebo manžel – manželka).
- 4) Člen voleného orgánu může být volen opětovně.

- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu.
- 7) Funkční období členů volených orgánů je pětileté.
- 8) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
- 9) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.
- 10) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy společenství] Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolává shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tuto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno oznámením na nástěnkách v objektu, z něhož musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Součástí oznámení jsou vyvěšeny i podklady týkající se pořadu zasedání. Členům společenství, kteří nebydlí v objektu, je oznámení – pozvánka zaslána poštou nebo e-mailem, s potřebnými podklady se však musí seznámit prostřednictvím nástěnek. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 10 dnů před jeho konáním.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, obdrží všichni členové též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitosti společenství.

- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Jednání zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad.
- 12) Na shromáždění hlasují členové veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků.
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá výbor. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel a ověřovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
- 14) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- c) schválení účetní závěrky, výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství
- d) schválení zprávy o správě domu a technickém stavu objektu,
- e) schválení jiného druhu služeb než je uvedeno ve stanovách a způsobu rozúčtování nákladů na vlastníky jednotek,
- e) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- f) udělení souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenství včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- g) udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy s třetí osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy objektu včetně změny v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Výbor společenství zašle návrh rozhodnutí všem členům společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaje o uložení podkladů k nahlédnutí a lhůtu, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta pro vyjádření vlastníka jednotky může být podle závažnosti rozhodnutí proměnlivá, nejdéle činí třicet dní od doručení návrhu.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením data, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena na listinu obsahující plně znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve stanovené lhůtě od doručení návrhu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Svůj nesouhlas musí odůvodnit, popř. dát svůj návrh. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Výbor společenství oznámí všem členům v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Toto oznámení bude dáno na vývěsce v domech, nebydlícím členům zasláno poštou či e-mailem.
- 6) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis vyžaduje vyšší počet hlasů.
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí objektu a případné uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Čl. 13 Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má pět členů. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. 14 Další volený orgán

- 1) Dalším voleným orgánem je kontrolní komise, která kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů výboru společenství.
- 2) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění.
- 3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 4) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to její člen, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením a důvody tohoto nesouhlasu.
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit a to písemným oznámením. Jeho funkce končí dnem při nejbližším zasedání shromáždění a volbě nového člena kontrolní komise.
- 6) Funkční období kontrolní komise činí pět let.

Čl. 15 Závěrečné ustanovení

Stanovy v tomto znění byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 7.1.2015

* * *

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. VII odst. 13 vzorových stanov, je tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů společenství, tj. **4 593** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **6 124** hlasů. Výsledek hlasování byl zjištěn a vyhlášen předsedajícím shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty.-----

2) V rámci jednacího bodu o volbě orgánů společenství byla napřed shromážděním odsouhlasena pravidla, dle kterých : -----

- volba členů výboru proběhne tak, že vzhledem totožnému počtu kandidátů a počtu členů výboru určeného ve stanovách bude o všech kandidátech hlasováno najednou, -----

- volba členů kontrolní komise proběhne tak, že o každém z celkem 4 přihlášených kandidátů bude hlasováno samostatně a zvoleni budou 3 kandidáti, kteří obdrží nejvyšší počet hlasů.-----

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že shromáždění v rámci projednávání tohoto bodu přijalo usnesení následujícího obsahu: -----

a) Shromáždění volí pro nastávající funkční období do funkce členů výboru společenství Mgr. Janu Vlasákovou, Ing. Karla Kouckého, Emu Janečkovou, Ing. Jiřího Doležala a Ing. Michala Šulce.-----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 10 odst. 6 platných stanov je nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství, tj. **3 062** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **6124** hlasů, tj. 100 % hlasů přítomných členů společenství. Výsledek hlasování byl vyhlášen předsedající shromáždění na základě sdělení zvolených sčítatelů hlasů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

Usnesení bylo přijato **výbor společenství byl zvolen v navrženém složení.**-----

b) Shromáždění volí pro nastávající funkční období do funkce člena kontrolní komise společenství Mgr. Danielu Říhovou. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 10 odst. 6 platných stanov je nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství, tj. **3 062** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **6016** hlasů. Výsledek hlasování byl vyhlášen předsedající shromáždění na základě sdělení zvolených sčítatelů hlasů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty.

c) Shromáždění volí pro nastávající funkční období do funkce člena kontrolní komise společenství Ing. Pavla Michala. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 10 odst. 6 platných stanov je nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství, tj. **3 062** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **5 862** hlasů. Výsledek hlasování byl vyhlášen předsedající shromáždění na základě sdělení zvolených sčítatelů hlasů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty.

d) Shromáždění volí pro nastávající funkční období do funkce člena kontrolní komise společenství Ing. Jiřího Šifnera . -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 10 odst. 6 platných stanov je nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství, tj. **3 062** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **5772** hlasů. Výsledek hlasování byl vyhlášen předsedající shromáždění na základě sdělení zvolených sčítatelů hlasů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty.

Usnesení byla přijata **kontrolní komise byla komise zvolena ve složení Mgr. Daniela Říhová, Ing. Pavel Michal, Ing. Jiří Šifner.** -----

e) Shromáždění volí pro nastávající funkční období do funkce člena kontrolní komise společenství Michaela Schmidta . -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 10 odst. 6 platných stanov je nadpoloviční většina hlasů přítomných členů společenství, tj. **3 062** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **2856** hlasů. Výsledek hlasování byl vyhlášen předsedající shromáždění na základě sdělení zvolených sčítatelů hlasů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty.

Usnesení bylo přijato, avšak **k volbě Michaela Schmidta za člena kontrolní komise nedošlo**, neboť stanovami určený počet členů byl zvolením předchozích kandidátů již naplněn. -----

IV.

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že výše uvedená rozhodnutí byla shromážděním přijata a jejich obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem i zakladatelskými dokumenty společenství. -----

O shora uvedených rozhodnutích shromáždění společenství vlastníků byl sepsán tento notářský zápis, předsedající shromáždění Mgr. Janou Vlasákovou přečten a schválen. -----

Mgr. Jana Vlasáková v.r.

JUDr. Petr Bílek,
notář v.r.

L.S.
(úřední razítko)
JUDr. Petr Bílek - notář v Praze

---Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 29.12.2015, se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným dne 25.2.2015, uloženým v kanceláři notáře JUDr. Petra Bílka pod č. NZ 103/2015. -----

V Praze dne **29.12.2015** (slovy dne dvacátého devátého prosince roku dva tisíce patnáct) --