

STEJNOPIS
Notářský zápis

sepsaný dne 24.4.2014 (dvacátého čtvrtého dubna roku dva tisíce čtrnáct) mnou, JUDr. Jaroslavou Voclovou, notářkou se sídlem v Praze, v mé notářské kanceláři na adrese Praha 1, Senovážné náměstí 978/23. -----

Účastníci:

1. manželé **Ing. Peter Balucha**, nar. 28.1.1966, bytem U Kotliny 228, Horní Bezděkov a **Ing. Daniela Baluchová**, nar. 19.3.1965, bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
2. manželé **Jaroslav Beneš**, nar. 4.3.1944 a **Alena Benešová**, nar. 14.10.1958, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
3. **Ing. Slávka Brázdová**, nar. 2.1.1966, bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -
4. **Mgr. Dominika Bučková**, nar. 26.10.1960, bytem V Zahrádkách 2028/6, Praha 3, Žižkov, -----
5. manželé **Roman Cigánek**, nar. 11.4.1966 a **Hana Cigánková**, nar. 23.4.1966, oba bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
6. manželé **Ing. Jaroslav Cígler**, nar. 14.5.1962 a **Anna Cíglerová**, nar. 26.7.1960, oba bytem V Zahrádkách 2028/6, Praha 3, Žižkov, -----
7. **Ing. Josef Čejka**, nar. 15.3.1951, bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
8. manželé **Bohumil Dlubal**, nar. 15.10.1961 a **Mgr. Lada Dlubalová**, nar. 28.8.1964, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
9. **Daniela Fečková**, nar. 26.7.1967, bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
10. manželé **Ing. Pavel Fiala**, nar. 24.2.1953 a **Jana Fialová**, nar. 15.9.1954, oba bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
11. manželé **Pavel Fryč**, nar. 4.9.1966 a **Eva Fryčová**, nar. 13.3.1968, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
12. **Marcela Golianová**, nar. 4.3.1967, bytem Vlastislav 13, -----
13. manželé **Aleš Habr**, nar. 6.9.1966 a **Vladimíra Habrová**, nar. 23.3.1978, oba bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
14. **Štěpán Hančl**, nar. 20.8.1952, bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
15. manželé **Ing. František Holan**, nar. 11.11.1944 a **Věra Holanová**, nar. 6.8.1944, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
16. manželé **Marek Hrabal**, nar. 3.9.1964 a **Ivana Hrabalová**, nar. 15.3.1968, oba bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
17. manželé **Ing. Ivan Hudík**, nar. 9.6.1965 a **Mgr. Jana Hudíková**, nar. 16.6.1967, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
18. **JUDr. Romana Jandová**, nar. 21.11.1957, bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
19. **Jiřina Kaňková**, nar. 3.4.1963, bytem Pod Jarovem 2029/16, Praha 3, Žižkov, -----
20. manželé **Petr Kovář**, nar. 5.1.1962 a **Irena Kovářová**, nar. 24.2.1962, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
21. manželé **Ing. Jiří Krček**, nar. 10.11.1942 a **MUDr. Vladislava Krčková**, nar. 23.9.1949, oba bytem Pod Jarovem 2029/16, Praha 3, Žižkov, -----
22. **Stanislav Kuncl**, nar. 2.2.1961, bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
23. manželé **Petr Kunetek**, nar. 9.4.1967, bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov a **Zuzana Kunetková**, nar. 19.7.1965, bytem Před Skálou 312/7, Praha 9, Miškovice, -----

24. manželé **Michal Lubovský**, nar. 31.12.1961 a **Martina Lubovská**, nar. 25.8.1969, oba bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
25. manželé **MUDr. Peter Májovský**, nar. 2.2.1963 a **Mgr. Eva Májovská**, nar. 24.3.1963, oba bytem Nad Rokoskou 1342/10, Praha 8, Libeň, -----
26. manželé **Josef Moutelík**, nar. 26.2.1943 a **Zdeňka Moutelíková**, nar. 12.2.1944, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
27. manželé **Michal Novotný**, nar. 9.8.1964 a **Martina Novotná**, nar. 27.8.1965, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
28. **JUDr. Jan Ostruszka**, nar. 18.8.1983, bytem Karpentná 105, Trinec, zastoupený dle PM ze dne 23.4.2014 (příloha č. 1) **panem Jaroslavem Šetlíkem**, nar. 19.2.1965, který prohlašuje, že jeho zmocnění dle připojené plné moci k dnešnímu dni trvá, -----
29. **Richard Rataj**, nar. 22.7.1956, bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
30. **Miroslav Raup**, nar. 26.11.1938, bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
31. manželé **RNDr. Cyril Rogožník**, nar. 9.1.1945 a **Bedřiška Rogožníková**, nar. 3.10.1951, oba bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
32. manželé **Ing. Radomír Roháč**, nar. 11.6.1943 a **Olga Roháčová**, nar. 26.5.1945, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
33. manželé **Arnošt Říha**, nar. 27.8.1952 a **Jana Říhová**, nar. 18.5.1956, oba bytem V Zahrádkách 2027/42, Praha 3, Žižkov, -----
34. **Libuše Smékalová**, nar. 14.11.1946, bytem V Zahrádkách 2027/4, Praha 3, Žižkov, -----
35. **Mgr. Petra Šafránková**, nar. 4.1.1982, bytem Trnková 1085/1, Žďár nad Sázavou, --
36. manželé **Jaroslav Šetlík**, nar. 19.2.1965 a **Margita Šetlíková**, nar. 27.3.1964, (která udělila souhlas svému manželovi k rozhodování o společné věci listinou sepsanou dne 23.4.2014 notářským zápisem N 420/2014, NZ 345/2014 – příloha č. 2), oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
37. manželé **Milan Štědrý**, nar. 27.4.1954 a **Jana Štědrá**, nar. 5.9.1959, oba bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov, -----
38. **V Zahrádkách, družstvo**, se sídlem Praha 3, Žižkov, V Zahrádkách 2026/2, PSČ 130 00, IČ: 247 41 086, zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze v oddílu Dr, vložce 7536, za které jeho jménem jedná **Richard Rataj**, nar. 22.7.1956, bytem V Zahrádkách 2026/2, Praha 3, Žižkov a **Ing. Jaroslav Cígler**, nar. 14.5.1962, bytem V Zahrádkách 2028/6, Praha 3, Žižkov, -----
39. manželé **Ing. Zdeněk Vogal**, nar. 17.7.1958 a **Ing. Ľubica Vogalová**, nar. 15.8.1956 oba bytem V Zahrádkách 2026/6, Praha 3, Žižkov, -----
40. manželé **Zdeněk Wimmer**, nar. 20.6.1964 a **Blanka Wimmerová**, nar. 11.1.1964, oba bytem V Zahrádkách 2028/2, Praha 3, Žižkov, -----
41. manželé **Ing. Oldřich Zeman**, nar. 5.11.1954 a **Jiřina Zemanová**, nar. 1.9.1949, oba bytem Pod Javorem 2029/16, Praha 3, Žižkov, -----
kteří notáře prokazují svoji totožnost a prohlašují, že jsou plně způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis a že jsou jedinými vlastníky jednotek vymezených v budově č.p. 2026, 2027, 2028, 2029 – byt. dům, stojící na pozemcích parc. č. 3089, 3092, 3097, 3099/2 a 3099/5, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích, vše v obci Praha, kat. území Žižkov. Výpis z LV č. 19486 pro kat. území Žižkov je přílohou č. 3 a výpis z OR Městského soudu v Praze z oddílu Dr vložky 7536 je přílohou č. 4. -----

Notářský zápis je sepisován dle ust. § 62 notářského řádu a jeho obsahem je: -----

**Rozhodnutí vlastníků jednotek
o založení společenství vlastníků**
dle § 1200 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Za prvé: Vlastníci jednotek **zvolili prvními členy kontrolní komise:**-----

Ing. Oldřicha ZEMANA, nar. 5.11.1954, bytem Praha 3, Pod Jarovem 2029/16 -----

Ing. Terezu JANDOVOU, nar. 13.5.1986, bytem Praha 4, Mečislavova 18 -----

Blanku WIMMEROVOU, nar. 11.1.1964, bytem Praha 3, V Zahrádkách 2028/6. ---

Za druhé: Vlastníci jednotek **schválili stanovy společenství vlastníků** v tomto znění:-----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ, NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. I Základní ustanovení

Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy nemovité věci (domu a pozemku); při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----

Veškerá činnost a vztahy mezi společenstvím a vlastníky jednotek, mezi vlastníky jednotek navzájem a mezi společenstvím a třetími subjekty se řídí obecně platnými zákony a předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník v platném znění a dalšími vnitřními prováděcími předpisy (zejména těmito stanovami, jejichž ustanovení má přednost, pokud účastník případného sporu neprokáže protiprávní úpravu). -----

Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----

Čl. II Název a sídlo společenství

Název společenství: Společenství vlastníků V Zahrádkách č.p. 2026 - 2029 Praha 3 -----

Sídlo společenství: V Zahrádkách 2026, Praha 3 - Žižkov, 130 00 -----

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. I Správa nemovité věci a další činnosti

Správou nemovité věci se rozumí zajišťování: -----

- provozu domu a pozemku, -----
- údržby, oprav, modernizace, rekonstrukce a jiných úprav společných částí domu, údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----
- protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, -----
- revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -----
- zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů, -----
- 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, -----
- stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství; -----
- vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány, -----
- 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 k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -----
- vedení seznamu členů společenství, -----
- uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek, -----
- výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, -----
- činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv, -----
- činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. -----
- zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----

- dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. -----

V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o zajištění **dobávek** služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž **dobávky si členové společenství zajišťují** u dodavatele přímo, pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství **vlastníků nebo**

smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou, **včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany (ze strany dodavatelů či jiných subjektů).** -----

Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených s **dodavatelí plnění** spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „**služby**“), například **dobávky** tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, **dobávky** vody a odvod odpadní vody, **úklid společných** prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, **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, vedení potřebných evidencí **spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.** -----

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. -----

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

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK A ZPŮSOB JEJICH UPLATŇOVÁNÍ

Čl. I Obecná ustanovení

Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. -----

Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----

Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství

vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----

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. -----

Čl. II Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----

- účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem, obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
- volit a být volen do orgánů společenství, -----
- předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
- obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, -----
- seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, -----
- nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění a do smluv sjednaných společenstvím; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, -----
- nahlížet do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku, nahlížet do písemných podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, do účetních knih a dokladů; nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, -----
- žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----
- obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku, -----
- obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, -----
- svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. -----

Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu společenství. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----

V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů společenství nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Právo pořizovat fotokopie za předem

stanovených podmínek, za úplat. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci častěji než 1 krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 500,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. -----

Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----

- dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
- zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; -----
- včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, -----
- včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 1 měsíce od doručení vyúčtování, -----
- v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, -----
- řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, 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, -----
- udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství, -----
- zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jímž umožnil vstup do domu nebo bytu, --
- oznámit společenství do jednoho měsíce nabytí jednotky do vlastnictví, svoji adresu (adresu pro doručování), počet osob, které budou mít v bytě domácnost, počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, a jakoukoli změnu veškerých výše uvedených údajů, -----
- odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
- umožnit instalaci, umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby; vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a

- zdržet se všeho, co by bránilo instalaci, umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství, -----
- zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím, -----
- umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
- předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, -----
- oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti 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, -----
- oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, -----
- při všech stavebních úpravách (jakákoliv rekonstrukce bytu, zejména pak změny ve složení podlahových krytin, rekonstrukce bytových jader, výměna bytových nenosných příček, rekonstrukce rozvodů vody a plynu apod.), zejména těch, které podléhají ohlašování nebo povolování stavebnímu úřadu podle stavebního zákona, oznámit jejich provedení společenství, a to minimálně 1 měsíc před započítáním plánovaných úprav, včetně předložení projektové dokumentace v případě, že to prováděné změny stavby vyžadují; vlastník je povinen předat i harmonogram realizace stavebních úprav, -----
- odstranit na svůj náklad závady, poškození a nepořádek, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám, nebo jím určenými pracovníky při rekonstrukcích a úpravách jednotky, nebo způsobené osobami, kteří s ním jednotku užívají (včetně domácích zvířat), -----
- umožnit po předchozí výzvě společenství přístup do bytové jednotky za účelem kontroly společných částí domu či provozovaných systémů, nebo pokud to nezbytně vyžadují úpravy, odečty, provoz či opravy společných částí domu či provozovaných systémů domu umístěných v jednotce nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, učiní výbor výzvu oznámením na nástěnce, elektronicky (prostřednictvím e-mailové pošty), osobně členem výboru či písemně alespoň 3 dny předem, -----
- při prodeji nebo jiném převodu bytové jednotky seznámit nového vlastníka bytové jednotky s ustanoveními těchto Stanov, Domovního řádu, pravidly pro výkon správy domu a pozemku společenství a Jednacího řádu, pokud bude vypracován, -----
- pro případ, že vlastník jednotku neužívá, je povinen sdělit výboru svoji kontaktní adresu a telefonické (popř. e-mail) spojení, -----
- neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a
-

dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod, -----

- plně respektovat Domovní řád, schválený společenstvím vlastníků, a zajistit jeho dodržování i nájemci a podnájemníky bytových jednotek, -----
- na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----

Čl. III. Podstatné změny společných částí domu:

Společenství dále zajišťuje se souhlasem nadpoloviční většiny 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 nadpoloviční většiny všech členů společenství přítomných na shromáždění. Společné části domu jsou definovány v Prohlášení vlastníka. -----

Čl. IV Zánik členství ve společenství

Členství ve společenství zaniká: -----

- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
- úmrtím člena společenství – fyzické osoby, -----
- zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
- zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, -----
- dalším způsobem, pokud to stanoví zákon. -----

Společné členství ve společenství zaniká a mění se 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 ČTVRTÁ

URČENÍ ORGÁNŮ SPOLEČENSTVÍ, JEJICH PŮSOBNOSTI, POČTU ČLENŮ VOLENÝCH ORGÁNŮ A JEJICH FUNKČNÍHO OBDOBÍ, JAKOŽ I ZPŮSOBU SVOLÁVÁNÍ, JEDNÁNÍ A USNÁŠENÍ, URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Čl. I Obecná ustanovení

Orgány společenství jsou: -----

strana jedenáctá

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 výboru společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. -----

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. -----

Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. --

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. -----

Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. -----

Čl. II Shromáždění

Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. -----

Právo účastnit se shromáždění (jako jeho člen) a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je osobním právem každého vlastníka jednotky. -

V případě, že se člen společenství nemůže osobně účastnit jednání shromáždění, je oprávněn se na tomto jednání nechat zastupovat jinou fyzickou osobou jako zmocněncem na základě udělení plné moci. Zmocněnec musí splňovat podmínky pro výkon právních jednání, musí být svéprávný, plná moc musí být zmocnitelem udělena v písemné formě a zmocnitel v plné moci stanoví rozsah zmocnění; plná moc pro tyto účely nevyžaduje ověření podpisu zmocnitele, pokud by shromáždění nebo zákon nestanovily jinak. Plnou moc lze taktéž udělit v případě dlouhodobé nepřítomnosti vlastníka bytové jednotky v domě k obecnému zastupování při projednávání a rozhodování zejména v záležitostech technické a administrativní správy domu, zajišťování služeb apod. -----

Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. -----

Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde a kdy se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----

Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka na shromáždění SVJ obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----

Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. -----

K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, změna stanov je vyžadován souhlas alespoň nadpoloviční většiny všech hlasů vlastníků SVJ. -----

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. -----

Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. -----

Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----

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. --

Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----

Jednání shromáždění 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, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----

Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----

Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. 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. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru společenství. -----

Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku. -----

Čl. III Působnost shromáždění

Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: -----

- změnách obsahu prohlášení vlastníka, -----
- schválení nebo změně stanov, -----
- volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
- 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, -----
- o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, o změně účelu užívání domu nebo jednotky, změně podlahové plochy jednotky, úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně podílu na společných částech, změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu, -----
- schválení účetní závěrky, předložené výborem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu, -----
- výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti společenství, -----
- výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru, -----

- způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, -----
- změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem, -----
- stanovení výše odměny členů volených orgánů společenství, -----
- rozdělení případného zisku z hospodaření společenství, -----
- pravidla pro užívání společných částí domu, -----
- schvalování rozpočtu společenství, -----
- schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, -----
- rozhodování o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
- rozhodování o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství; -----
- udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu společenství, k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, --
- určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

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. -----

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. -----

Čl. IV Rozhodnutí mimo zasedání

Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, případně se usnést k některé věci, k níž je nutný souhlas nadpoloviční většiny členů společenství, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo shromáždění. -----

V případě, že je v období mezi shromážděními nutné urychleně rozhodnout ve věci, která patří do působnosti shromáždění, lze na návrh výboru v písemné formě o této věci rozhodnout mimo shromáždění. -----

V obou výše uvedených případech statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství, a tento návrh musí obsahovat návrh

usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě. Vlastník jednotky je povinen se k návrhu po jeho obdržení vyjádřit do 15 dnů. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 15 dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. Pro přijetí navrhovaného usnesení je v tomto případě nutný souhlas většiny všech členů společenství vlastníků. -----

Výbor zveřejní v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato i celý obsah přijatého usnesení, přičemž na nejbližší schůzi společenství musí být výborem toto hlasování výslovně presentováno včetně jeho výsledků. Rozhodnutí ve stanovené věci tímto způsobem organizuje výhradně výbor společenství. -----

Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství. -----

Čl. V Výbor společenství

Výbor je výkonným a statutárním orgánem společenství. -----

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. -----

Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda. -----

Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. -----

Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. -----

Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. -----

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, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

Funkční období výboru činí pět let. -----

Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jedenkrát za čtvrtletí. -----

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

Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- 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 a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo, -----
- zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost, -----
- rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -----
- odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
- 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 o plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
- předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
- zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
- sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, -----
- zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
- zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství, -----

- 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, -----
- jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, -----
- plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku. -----

Pro zápis z jednání výboru se přiměřeně použijí pravidla pro zápis z jednání shromáždění společenství. -----

Čl. VI Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu jsou: -----

Výbor SVJ: -----

Richard RATAJ, nar. 22.7.1956, bytem Praha 3, V Zahrádkách 2026/2 -----

Ing. Jaroslav CÍGLER, nar. 14.5.1962, bytem Praha 3, V Zahrádkách 2028/6 -----

Ing. Ivan HUDÍK, nar. 9.6.1965, bytem Praha 3, V Zahrádkách 2026/2 -----

Čl. VII Kontrolní komise

Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. -----

Členové kontrolní komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci, vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství. -----

Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda. -----

Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. -----

Kontrolní komise je tříčlenná. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. -----

Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. -----

Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho

funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupí na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

Funkční období kontrolní komise činí pět let. -----

Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména -----

- kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami, -----
- vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k strana projednání na schůzi shromáždění, -----
- podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----
- může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, -----
- účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru. -----

Pro zápis z jednání kontrolní komise se přiměřeně použijí pravidla pro zápis z jednání shromáždění společenství. -----

Čl. IX. Jednání dalších osob za společenství

Shromáždění, případně výbor - pokud mu shromáždění svým usnesením tuto působnost svěří, 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. Smlouva musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----

Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle předchozího odstavce, musí být schváleno shromážděním, případně výborem - pokud mu shromáždění svým usnesením tuto působnost svěří. -----

ČÁST PÁTÁ **PPRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH** **ČÁSTÍ**

Čl. I Pravidla pro správu domu a pozemku

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

Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a

Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. -----

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

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

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

Čl. II Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, kočárkárny, kotelny, lodžie, přístupné ze společných prostor, sklepní koje, výměníky tepla, prádelny, větrací šachty, společné antény, úklidové komory, technické vybavení společných částí budovy a další prostory určené pro společné užívání dle Prohlášení vlastníka budovy. -----

Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.

Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. -----

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 chovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím chovaná 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. -----

Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----

V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -

Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné v lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----

Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístění reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----

Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----

Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----

Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. --

Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----

Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístění snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----

Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

ČL I Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----

Rozpočet zahrnuje dvě části: -----

- 1) Hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji - zůstatek k 1. lednu, zůstatek k 31. prosinci, tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu; -----
- 2) Náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy - 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, rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy, chod a provoz kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, bankovní poplatky, úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. -----

ČL II Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby hradí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na příslušný účet společenství, případně na příslušný účet správce. -----

Vlastníci jednotek jsou povinni hradit měsíčně zálohy na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou a opravami domu a pozemků a na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním jednotky (služby), které zahrnují zejména: -----

- náklady na údržbu a opravy společných částí domu, domu jako celku, případně pozemků, -----
- pojištění domu proti živelným pohromám, vandalismu a odpovědnosti za škody způsobené třetím osobám, -----
- úklid chodníků, vjezdů a komunikací včetně zajištění zimního úklidu a posypové služby, péče o zeleň a venkovní osvětlení, -----

článek třetí

- spotřeba energií ve společných částech domu (voda, el. energie, teplo, **teplá užitková voda**), -----
- spotřeba el. energie na venkovní osvětlení včetně údržby, -----
- odvoz komunálního odpadu, -----
- spotřeba tepla, teplé a studené vody v jednotkách, podle údajů **naměřených na jednotlivých měřicích**, -----
- **ostatní náklady** vztahující se přímo k domu (např. rozvodů **televizního signálu**, **požárních hydrantů**, zvonků, domácích telefonů, apod.) a k přilehlým **pozemkům**. ----

Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, **kterým je kalendářní rok**, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení, **v souladu se statutárním způsobem** rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z **vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců** po doručení vyúčtování. -----

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.

Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové společenství příspěvky formou měsíčních záloh, a to -----

- a) stejnou částkou za jednotku na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku) -----
- b) ve výši odpovídající poměru podlahové plochy jednotky vůči celkové podlahové ploše všech jednotek v domě na ostatní náklady, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. -----

Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků a to nejméně většinou hlasů přítomných členů. -----

Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na **náklady** na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se **nevypořádává** a převádí se do dalšího roku. -----

Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. ----

Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v

domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. -----

Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 27. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. -----

Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto: -----

	způsob rozpočítání
1 Pojištění domu	spoluvlastnický podíl
2 Náklady na správu (tj. náklady na správ.firmu, účetnictví, právní služby, bank.popl)	rovným dílem na byt
3 Společná el. Energie (společná el. pro spol. prostory)	dle osob
4 Odvoz komunálního odpadu (nelze na nebytové prostory)	dle osob
5 Úklid společných prostor v domě	dle osob
6 Ostatní náklady	rovným dílem na byt
7 Dodávka studené vody	dle měřidel
8 Dodávka studené vody pro ohřev na TUV (teplé už.vody)	dle měřidel
9 Dodávka TUV (teplé už.vody) - náklady na ohřev	30% plocha + 70% měřič
10 Teplo	plocha
11 Výnosy z pronájmu (rozdělit mezi spoluvlastníky - jinak nelze)	spoluvlastnický podíl
12 Společná televizní anténa STA	rovným dílem na byt
13 Výtah (pouze prov.nákl,ne pořízení a opravy)	dle osob

strana dvacátá pátá

Způsob rozúčtování náklady na opravy a udržování (fond oprav)
a stanovení dlouhodobé zálohy na opravy a udržování

**Budou počítány na 1 m² ploch, do kterých bude plocha
bytu počítána plně a plocha sklepa a lodžie ½ plochy**

Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----

Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

Všichni výš uvedení účastníci tohoto notářského zápisu si jej osobně přečetli a jeho obsah schválili. -----