



STEJNOPIS

Strana první

N 118/2016

NZ 101/2016

Notářský zápis

sepsaný dne 4.5.2016 (slovy: čtvrtého května roku dva tisíce šestnáct) mnou, Mgr. Andreou Cafourkovou, notářkou se sídlem v Berouně, v mé notářské kanceláři na adrese Wagnerovo náměstí 1541, Beroun – Město, PSČ 266 01: -----

--- Na žádost **Společenství vlastníků jednotek Tyršova 75, Beroun 2**, se sídlem Tyršova 75, Beroun, PSČ 26601, identifikační číslo 26487969, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 1688 (dále též „společenství vlastníků“), vydávám **t o t o**: -----

----- **Osvědčení podle § 80a notářského řádu** -----

t.j. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství vlastníků jednotek či jeho orgánů a osvědčení obsahu:-----

----- **ROZHODNUTÍ SHROMÁŽDĚNÍ** -----

----- **Společenství vlastníků jednotek Tyršova 75, Beroun 2.** -----

----- se sídlem sídlem Tyršova 75, Beroun, PSČ 26601, identifikační číslo 26487969, -----

přijatého v průběhu jeho zasedání, které se konalo dne **4.5.2016 od 19:00 hodin** ve společenské místnosti ve zvýšeném přízemí domu čp. 75 v Berouně, ulice Tyršova. -----

Za p r v é:-----

1) Na základě mně předložených listin v rámci přípravy shromáždění společenství a na základě mé přítomnosti při jeho zasedání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství vlastníků jednotek související s přijetím předmětného rozhodnutí **o změně stanov společenství vlastníků jednotek**.-----

a) **Existenci společenství vlastníků jednotek** jsem ověřila z výpisu z vložky 1688, oddílu S, rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze ze dne 3.5.2016 o němž předseda výboru společenství vlastníků jednotek Ing. Jiří Král, narozený dne 25.3.1955, bydliště Tyršova 75, Beroun, PSČ 266 01, prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společenství zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----

b) **Působnost** shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí jsem zjistila z článku IV. odstavec 2 písmeno a) stávajících stanov společenství, které mi předložil Ing. Jiří Král, narozený dne 25.3.1955, bydliště Tyršova 75, Beroun, PSČ 266 01, a prohlásil o nich, že jde o aktuální úplné znění stanov společenství a z ustanovení § 1208 písem. a) zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). -----

c) **Způsobilost** shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí jsem zjistila: -----

- z prohlášení Ing. Jiřího Krále, narozeného dne 25.3.1955, bydliště Tyršova 75, Beroun, PSČ 266 01, předsedy výboru společenství, o tom, že shromáždění bylo svoláno písemnou pozvánkou, zaslanou všem vlastníkům jednotek a vyvěšenou na informační tabuli umístěné v domě čp. 75 a že všichni členové měli k dispozici návrh nových stanov společenství, -----

- z citovaného výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, -----

- z článku IV. odstavce 3 a 8 stanov společenství, -----

- z ustanovení § 1206 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), podle něhož je shromáždění způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, přičemž každý z vlastníků má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, -----

- z výpisu z katastru nemovitostí, listu vlastnictví č. 4929 pro obec a k.ú. Beroun ze dne 3.5.2016, -----

- z listiny přítomných na shromáždění, kterou mi k nahlédnutí předložil Ing. Jiří Král, narozený dne 25.3.1955, bydliště Tyršova 75, Beroun, PSČ 266 01, který předsedal zasedání shromáždění společenství, -----

a z prohlášení Ing. Jiřího Krále, narozeného dne 25.3.1955, bydliště Tyršova 75, Beroun, PSČ 266 01, a pana Vratislava Berušky, narozeného dne 19.8.1971, bydliště Tyršova 75, Beroun, PSČ 266 01, který provedl prezenci přítomných na shromáždění, podle kterého byli na shromáždění přítomni vlastníci, kteří disponovali 3190 hlasy z celkového počtu 4092 všech hlasů, tj. vlastníci disponující 77,95% všech hlasů. -----

d) Způsobilost členské schůze k přijetí předmětného rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedy zasedání shromáždění, kterým byl úvodu zasedání zvolen Ing. Jiří Král, narozený dne 25.3.1955, bydliště Tyršova 75, Beroun, PSČ 266 01, jehož totožnost jsem ověřila jeho občanským průkazem. Proti tomuto prohlášení nebyl na zasedání shromáždění vznesen žádný protest či námitka. -----

2) Na základě shora uvedených zjištění a předložených listin prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství či jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem a stanovami společenství. -----

Z a d r u h é: -----

Na základě své přítomnosti při zasedání shromáždění dále osvědčuji, že shromáždění **přijalo u s n e s e n í následujícího obsahu:**-----

1/ Stanovy Společenství vlastníků jednotek Tyršova 75, Beroun 2., se mění tak, že se přijímá jejich nové úplné znění v navrhované podobě: -----

----- Stanovy Společenství vlastníků jednotek Tyršova 75, Beroun 2 ---

----- ČÁST PRVNÍ -----

----- VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ -----

----- Čl. I -----

----- Základní ustanovení -----

(1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy 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. -----

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p. 75 v části obce Beroun, který tvoří součást pozemku parc. č. St 5176, v katastrálním území Beroun, jenž je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Beroun na listu vlastnictví číslo 4929 pro obec a katastrální území Beroun a za účelem správy shora uvedeného pozemku. -----

(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), tento zákon také vymezuje pojmy byt a nebytový prostor. Jednotkou se rozumí byt nebo nebytový prostor jako vymezená část domu uvedeného v odst. 2 tohoto článku stanov. -----

(4) Společenství vlastníků bylo založeno dne 13. 6. 2001, kdy se konalo ustavující shromáždění, na kterém byly platně schváleny stanovy společenství a zvolen výbor společenství. -----

(5) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----

(6) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. -----

(7) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu. -----

----- Čl. II -----

----- Název a sídlo -----

(1) Název zní: *Společenství vlastníků jednotek Tyršova 75, Beroun 2* -----

(2) Sídlem je: *Tyršova 75, Beroun.* -----

----- ČÁST DRUHÁ -----

----- PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ -----

----- Čl. III -----

----- Obecné vymezení správy domu a pozemku -----

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. -----

(2) Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. -----

----- Čl. IV -----

----- Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického -----

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména: -----

a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, -----

b. revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, -----

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

d. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----

----- Čl. V -----

----- Správa domu a pozemku z hlediska správních činností -----

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:

a. 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, -----

b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, -----

c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, -----

d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků, -----

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

f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----

----- Čl. VI -----

----- Oprávnění sjednávat smlouvy -----

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména: -----

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

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

c. pojištění domu, -----

d. nájmu společných částí domu. -----

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

----- ČÁST TŘETÍ -----

----- ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ -----

----- ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI -----

----- Čl. VII -----

----- Vznik členství -----

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. -----
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- (3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká: -----
- a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků, -----
- b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků. -----

----- Čl. VIII -----

----- Členská práva a povinnosti -----

- (1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo: -
- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami, -----
- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, -----
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, -----
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
- e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období, -----
- f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, -----
- g. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, -----
- h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků. -----
- (2) V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. VIII odst. 1 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění. -----

(3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost: -----

a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami, -----

b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, -----

c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----

d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----

e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----

f. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, -----

g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, -----

h. předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno. -----

(4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. -----

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

(6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. -----

(7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot. -----

(8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. VIII odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----

(9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků --

nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. -----

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

(11) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě. -----

(12) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----

----- Čl. IX -----

----- Spoluvlastnictví jednotky -----

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. -----

(3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----

----- Čl. X -----

----- Zánik členství ve společenství vlastníků -----

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká: -----

a. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----

b. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby, -----

c. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----

d. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků, -----

e. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy. -----

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

----- ČÁST ČTVRTÁ -----

----- ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ -----

----- Čl. XI -----

----- Společná ustanovení -----

(1) Orgány společenství vlastníků jsou: -----

a. shromáždění, -----

b. výbor. -----

----- Čl. XII -----

----- Shromáždění -----

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----

(2) Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal. -----

(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. -----

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět. -----

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. -----

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

a. změna stanov, -----

b. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, ---

c. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn, -----

d. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----

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

f. rozhodování: -----

- o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----

- o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----

- o změně podlahové plochy bytu, -----

- o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----

- o změně podílu na společných částech, -----

- o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----

- o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. XIV odst. 12 stanov, -----

g. udělování předchozího souhlasu: -----

- k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----

- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. XIV odst. 12 stanov, -----

- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků 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, -----

h. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----

i. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

(7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.-----

(8) Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XII odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů a po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat. -----

9) Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:-----

- a. kdo zasedání svolal,-----
- b. jak a kdy se konalo,-----
- c. kdo je zahájil a kdo mu předsedal,-----
- d. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,-----
- e. plné znění přijatých usnesení,-----
- f. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,-----
- g. kdy byl zápis vyhotoven.-----

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda nebo osoba, která zasedání vedla. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý člen spolku může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku VIII. odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu. -----

(10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též 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. -----

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----

----- Čl. XIII -----

----- Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění -----

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. -----
- (2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní. -----
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. --
- (5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

----- Čl. XIV -----

----- Výbor -----

- (1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- (2) Výbor je tříčlenný. Za výbor jedná na venek jeho předseda. Jde-li o uzavření písemného právního úkonu, musí být podepsán předsedou a dalším členem výboru. Za společenství vlastníků se člen výboru podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci. -----
- (3) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. -----
- (4) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání a je členem společenství vlastníků. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----
- (5) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, --

kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat. -----

(6) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----

(7) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. -----

(8) Má-li společenství vlastníků zaměstnance je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům předseda výboru. -----

(9) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.

(10) Výbor jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména: -----

a. zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,-----

b. rozhoduje o pojištění domu,-----

c. rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,-----

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

e. připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,-----

f. předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,-----

g. zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,-----

h. sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,--

i. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,-----

j. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků. -----

(11) Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména: -----

a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,-----

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

c. za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,-----

d. plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,-----

e. v případě změny prohlášení dle § 1166 občanského zákoníku zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem. -----

(12) V působnosti výboru je dále rozhodování: -----

a. o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50 000,- Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50 000,- Kč;-----

b. o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech. -----

(13) Členství ve výboru končí:-----

a. uplynutím funkčního období,-----

b. odvoláním z funkce,-----

c. odstoupením z funkce,-----

d. ztrátou způsobilosti být členem výboru,-----

e. případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami. -----

(14) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. -----

(15) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění. -----

(16) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i

bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 občanského zákoníku určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků. -----

----- ČÁST PÁTÁ -----

---- URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU ----

----- Čl. XV -----

Prvními členy výboru jsou:-----

- Taťána Humlová-----
- PhDr. Josef Pešek-----
- Jaroslav Doubek-----
- Jarmila Dolejší-----
- Lenka Králová.-----

----- ČÁST ŠESTÁ -----

----- PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ ----- ----- SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ -----

----- Čl. XVI -----

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků. -----

----- Čl. XVII -----

----- Pravidla pro užívání společných částí – DOMOVNÍ ŘÁD -----

----- Užívání společných prostor a zařízení domu -----

1. Společné prostory a zařízení domu se mohou používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků bytů. Vchody, chodby, schodiště apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoli, co náleží jen jednomu nebo několika vlastníkům bytů v domě, pokud nemají od Společenství povolení k časově omezenému využití těchto prostor pro sebe.-----
2. Společná zařízení domu se mohou používat pouze podle pravidel stanovených Společenstvím. Pokud je používání společného zařízení spojeno se spotřebou energie

nebo vody, je uživatel povinen spotřebu uhradit způsobem, který mu Společenství určí. Jakékoliv úpravy na elektrickém osvětlení elektrických zařízení je povoleno pouze se svolením Společenství. Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrické skříně a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a dům. -----

3. Vlastníci bytů jsou povinni umožnit pověřené osobě nebo dodavateli přístup k uzávěrům plynu, vody a tepla a k měřičům spotřeby i v případě, že jsou umístěny v jejich bytě. -----
4. Vlastníci bytů jsou na výzvu výboru Společenství povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení, tj. např. odstranit z chodby své věci, které tam skladují. -----
5. Způsobí-li vlastník bytu nebo osoby s ním bydlící škodu na společných prostorách a zařízeních domu, je vlastník bytu povinen ji na svůj náklad bezodkladně odstranit. Neučiní-li tak, zajistí odstranění škody Společenství a to na náklad vlastníka bytu. -----

Zajištění pořádku a čistoty v domě -----

1. Osoby bydlící a zdržující se v bytě i jejich návštěvy jsou povinny udržovat čistotu a pořádek v domě. -----
2. Ve společných prostorách domu včetně sklepních prostor, sklepních kójí a výtahové kabiny je zakázáno kouření. -----
3. Společenství zajišťuje pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých pozemcích. Zejména jde o mytí a stírání schodiště a chodeb, čištění oken a zábradlí na chodbách a schodištích, udržování čistoty v místnostech určených ke společnému užívání, úklid výtahů, osvětlování schodišť, chodeb a jiných společných prostor, zajišťuje údržbu a opravy zařízení společných prostor, jakož i střechy, základů apod. -----
4. Trvale umísťovat či upevňovat jakékoliv předměty na vnější konstrukci balkónů, lodžií a oken či na fasádu nebo střechu je možné jen se souhlasem Společenství. -----
5. Květiny a jiné rostliny v oknech a na balkónech musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je nutno dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a neobtěžovala níže bydlící sousedy. -----
6. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných prostorách domu není dovoleno. -----

Otevírání a zavírání domu -----

Každý vlastník bytu obdržel při předávání bytu klíč od hlavních domovních dveří. -----

Každý vlastník bytu a osoby s ním bydlící jsou povinni oboje vchodové dveře zavírat. ----

----- **Klid v domě** -----

1. Vlastník bytu je povinen zajistit, aby všichni, kdo byt obývají, nerušili ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem. -----
2. Pokud je vlastník bytu nucen vydávat nadměrný hluk ve svém bytě, např. v důsledku oprav či úprav bytu, dobu obtěžování hlukem zkrátí na nejkratší možnou míru. -----
3. V době od 22.00 hod. do 06.00 hod. se nesmí používat hlučné domácí spotřebiče, ani jinak rušit hlukem. -----

----- **Informační zařízení v domě** -----

1. Společenství instaluje na vhodném, všem přístupném místě informační vývěsku; jejím prostřednictvím předává správa domu informace vlastníkům bytů. -----
2. Společenství vhodně označí společně užívané místnosti, hlavní uzávěry plynu, studené vody, TUV, jističe elektřiny, hlavní měřidla apod. -----
3. Jakékoliv informační zařízení, např. firemní či reklamní štít, je možné umístit na dům jen se souhlasem Společenství za dodržení předpisů, které se na ně vztahují. -----

----- **Chov domácích zvířat** -----

1. Vlastníci bytů mohou chovat jen takový počet domácích zvířat takového druhu, který neobtěžuje zvláště hlukem a zápachem ostatní obyvatele domu. -----
2. Vlastníci bytů jsou odpovědní za jimi chovaná zvířata; v tom zejména zajistí, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních vlastníků bytů a dalších uživatelů domů. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí. -----
3. Vyдалa-li obec vyhlášku či jiný předpis pro chov domácích zvířat, jsou vlastníci bytu povinni zajistit její dodržování. -----

----- **Ustanovení společná a závěrečná** -----

1. Domovní řád platí obdobně i pro vlastníky nebytových prostor v domě. -----
2. Jsou-li uživateli bytů v domě i nájemníci, vztahuje se na ně domovní řád s tím, že jejich bydlení je upraveno nájemní smlouvou uzavřenou podle ustanovení občanského zákoníku se všemi důsledky, které z toho plynou. -----
3. Domovní řád je schvalován ve smyslu stanov Společenství. Dojde-li ke změnám domovního řádu v době mezi shromážděními vlastníků, tyto změny jsou považovány za dočasné a jsou schvalovány výborem Společenství a platí až do shromáždění vlastníků, které je buď potvrdí, nebo zruší. -----
4. Porušování domovního řádu bude řešeno dle platných zákonů a vyhlášek. -----

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

----- Čl. XVIII -----
----- Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků -----

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména: -----

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XIX stanov, -----
- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XIX stanov, -----
- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XX stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, -----
- d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků, -----
- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků, -----
- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a -----
- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků. -----

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy: -----

- a. nájemné z pronájmu společných částí domu, -----
- b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování a -----
- c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. -----

(3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku. -----

(4) Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. -----

(5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. -----

(6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků. -----

----- Čl. XIX -----

---- Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše ----
----- placené jednotlivými vlastníky jednotek -----

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním. -----

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:-----

- a. náklady na odměňování členů výboru,-----
- b. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov,-----
- c. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků,-----
- d. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,-----
- e. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,-----
- f. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,-----
- g. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.

(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech. -----

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. -----

----- Čl. XX -----

- Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše-
----- placené jednotlivými vlastníky jednotek -----

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy. -----

(2) Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě a úklid společných prostor v domě. -----

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. -----

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. -----

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto: -----

a. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, -----

b. tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----

c. poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----

d. provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. VIII. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování. -----

(6) V souladu s čl. VIII odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období. -----

----- ČÁST OSMÁ -----

----- ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ -----

(1) Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 3.5.2016. -----

(2) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů. -----

O usnesení bylo za mé přítomnosti hlasováno zvednutím ruky. Hlasování proběhlo a po hlasování prohlásil předsedající, že usnesení o přijetí nového úplného znění stanov bylo přijato. -----

Rozhodný počet hlasů pro přijetí usnesení o změně stanov společenství, který jsem zjistila z článku IV. odstavec 3 stanov společenství, jsou **tři čtvrtiny hlasů přítomných** vlastníků.---

Počet hlasů přítomných členů jsem zjistila z prohlášení předsedy zasedání shromáždění Ing. Jiřího Krále, který konstatoval, že jsou přítomni vlastníci, kteří mají celkem 3190 hlasů z celkového počtu 4092 všech hlasů, tj. 77,95% všech hlasů. -----

Pro přijetí obou usnesení hlasovalo všech 3190 přítomných hlasů, tj. 100% přítomných hlasů. Usnesení bylo tedy potřebnou většinou hlasů přijato. -----

Prohlášení předsedajícího se shoduje s mým pozorováním, kdy všichni přítomní hlasovali pro přijetí návrhu, nikdo nehlasoval proti přijetí návrhu a nikdo se hlasování nezdržel. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že výše uvedené rozhodnutí bylo shromážděním společenství přijato a jeho obsah i způsob přijetí je v souladu se zákonem i stanovami společenství. -----

O shora uvedeném rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků jednotek Tyršova 75, Beroun 2, byl mnou, Mgr. Andreou Cafourkovou, notářkou se sídlem v Berouně, tento notářský zápis sepsán, předseda shromáždění Ing. Jiří Král notářský zápis podle svého prohlášení přečetl a poté jej schválil. -----

Ing. Jiří Král v.r.

Mgr. Andrea Cafourková v.r.
notářka se sídlem v Berouně

L.S.

(úřední razítko)

Mgr. Andrea Cafourková, notářka v Berouně

--- Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným dne 4.5.2016 (čtvrtého května roku dva tisíce šestnáct) pod číslem NZ 101/2016 uloženým ve sbírce notářských zápisů Mgr. Andrey Cafourkové, notářky se sídlem v Berouně. -----

V Berouně dne 10.5.2016 (desátého května roku dva tisíce šestnáct). -----




