

Stejnopis

Strana první

Nz 417/2010

N 455/2010

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný jménem JUDr. Zdeňka Kratochvíla, notáře se sídlem v Praze, dne 8.9.2010, tj. dne osmého září roku dva tisíce deset, v Praze 3, Sudoměřská 32, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu JUDr. Ing. Vandou Kožušníkovou. -----

Na žádost svolavatele Pražské správy nemovitostí, spol. s r.o., se sídlem Praha 3, Seifertova 9, IČ 170 48 869, se notář dnešního dne tj. dne 8.9.2010 v 17,00 hod dostavil do domu na adrese Praha 3, nám. W. Churchilla 4, do posluchárny D, Nové budovy Vysoké školy ekonomické, na první schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek s názvem **Společenství pro dům Molákova 577, Praha 8 – Expo, se sídlem Molákova 577/34, Praha 8, PSČ 186 00**, aby osvědčil průběh první schůze shromáždění vlastníků jednotek, volbu a složení orgánů společenství a schvalování stanov notářským zápisem.-----

O průběhu první schůze shromáždění vlastníků jednotek, volbě a složení orgánů společenství a schvalování stanov se vydává toto -----

----- o s v ě d ě n í -----

Schůzi zahájil v 17,10 hod zástupce Pražské správy nemovitostí, spol. s r.o. Ilona Soukupová a konstatovala, že shromáždění bylo svoláno způsobem upraveným stanovami a je schopné usnášení, neboť jsou přítomni vlastníci jednotek, kteří mají 54,18% všech hlasů (z celkového počtu 64184 hlasů). Konstatovala, že společenství vzniklo dne 7.6.2010. -----

Schůzi dále řídila Ilona Soukupová, nar. 5.4.1954, bytem Praha 5, Fantova 1761, která přítomné seznámila s návrhem programu schůze: -----

1. Zahájení (návrh na způsob hlasování),-----
2. Informace původního vlastníka nemovitosti o vzniku společenství,-----
3. Volba výboru - statutárního orgánu společenství,-----
4. Návrh Stanov společenství -----
5. Návrh Pravidel pro provoz společných částí a zařízení domu, -----
6. Návrh na správce domu, -----
7. Různé (návrh na výši fondu oprava správy, návrh na odměnu členům výboru).-----

I.

Předsedající informovala přítomné o obsahu zákona č. 72/1994 Sb., zejména s ohledem na vznik společenství vlastníků jednotek. Konstatovala zákonné vymezení i funkci stanov společenství. Následně předsedající seznámila přítomné s oprávněním svolat tuto schůzi, ke které přítomní obdrželi podklady včetně lhůty na možnost vznést námitky či připomínky k navrhovaným stanovám s tím, že společenství se v současné době řídí stanovami vzorovými, kterými se společenství bude řídit i nadále, pokud shromáždění neschválí stanovy vlastní. Zároveň předsedající sdělila povinnosti členů týkající se plateb do fondu oprav, záloh a informovala o rekonstrukci a úpravách v domě č.p. 577, jež má 181 jednotek, o dosavadním správci Pražské správě nemovitostí, spol. s r.o., a o částce ve výši Kč 72.011,--, která je ke dni 8.9.2010 naspořena ve fondu oprav. Poté odůvodnila vhodnost elektronického hlasování prostřednictvím čipových karet, které dostal každý z členů společenství při prezenci na tuto schůzi. Předsedající následně v 17,43 hod konstatovala změnu usnášení schopnosti příchodem dalších členů společenství, a bylo tedy přítomno 77,8% všech hlasů. -----

Pracovník zajišťující toto elektronické hlasování se představil jako Petr Jung a sdělil přítomným na výzvu předsedající postup při hlasování. K tomu byly z pléna vzneseny dotazy na možnost zpětné kontroly o hlasování, což bylo zodpovězeno pracovníkem kladně s tím, že z každého hlasování bude možné zpětně, a to už i během schůze, zkontrolovat, kdo a jak hlasoval v každém jednotlivém hlasování, neboť čipové karty mají kromě jména nahrán rovněž příslušný spoluvlastnický podíl, v jehož poměru každý člen na schůzi shromáždění hlasuje a hlasování si může každý člen sám překontrolovat. K následného dotazu předsedající ohledně tohoto způsobu hlasování, nebyly z pléna vzneseny žádné námitky a všichni přítomní tedy tento způsob hlasování schválili. -----

II.

Předsedající k bodu 3. pořadu jednání **volba orgánu společenství**. Na výzvu předsedající byli za člena výboru navrženi přihlášení zájemci, a sice : Ing. Alena Hůrová, JUDr. Eliška Repková, Vojtěch Král, Ladislav Hruška, Mgr. Barbora Augustová, František Staněk, Jarmila Ptáková.-----

K opětovné výzvě předsedající se přihlásili další dva zájemci o funkci člena výboru, a sice: Miroslava Nováková, nar. 19.10.1990, bytem Praha 8, Karlín, Molákova 577/34, PSČ 186 00, a Radek Medal, nar. 12.8.1983, bytem Karlovy Vary, nábřeží Jana Palacha 1078/46, PSČ 360 01. Všichni kandidáti byli vyzváni plénem, aby sdělili číslo jednotky, kterou v domě vlastní a své povolání a kandidáti se členům společenství k jejich žádosti představili. -----

Strana třetí

Předsedající před hlasováním o 9 navržených osobách jako členů výboru společenství v 18,00 hod konstatovala změnu usnášení schopnosti, a bylo tedy přítomno 73,3% všech hlasů. -----

Když nebylo jiných návrhů či připomínek, **schůze shromáždění přijala prostřednictvím elektronického hlasování toto:** -----

----- **r o z h o d n u t í** -----
Za členy výboru společenství se volí: -----

- Ing. Alena Hůrová, 30.6.1974, bytem Odry, Nad Benzinkou 1074/10, PSČ 742 35,-----
- JUDr. Eliška Repková, nar. 17.10.1981, bytem Rimavská Sobota, Slovenská republika, Rožňavská 862/34, PSČ 979 01, -----
- Vojtěch Král, nar. 22.7.1980, bytem Praha 1, Staré Město, Konvitská 298/10, PSČ 110 00,-----
- Ladislav Hruška, nar. 13.2.1978, bytem Městec Králové, Olbrachtova 722, PSČ 289 03, -----
- Mgr. Barbora Augustová, nar. 9.7.1974, bytem Heřmánky 306, 742 35 Odry,-----
- František Staněk, nar. 17.5.1967, bytem Praha 8 , Karlín, Molákova 577/34, PSČ 180 00,-----
- Jarmila Ptáková, nar. 1.6.1959, bytem Praha 8, Karlín, Molákova 577/34, PSČ 180 00,-----
- Miroslava Nováková, nar. 19.10.1990, bytem Praha 8, Karlín, Molákova 577/34, PSČ 186 00, -----
- Radek Medal, nar. 12.8.1983, bytem Karlovy Vary, nábřeží Jana Palacha 1078/46, PSČ 360 01.-----

Předsedající konstatovala na základě výsledku elektronického hlasování , že tento návrh byl přijat potřebnou nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků, neboť pro něj hlasovalo 91,69% přítomných hlasů, tj. 43181 hlasů z celkového počtu 64184 hlasů, tj. 67,28% všech hlasů, proti bylo 1636 hlasů a 2278 se zdrželo hlasování.-----

Rozhodný počet hlasů pro schválení rozhodnutí: nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, tj. 32093 hlasů. -----

Výsledek hlasování byl zjištěn z prohlášení předsedajícího, rozhodný počet hlasů podle ustanovení stanov a příslušného zákona. -----

III.

V 18,10 hod předsedající přerušil ustavující schůzi shromáždění a zvolený člen výboru Jarmila Ptáková zahájila schůzi výboru, jejímž jediným bodem

programu byla volba předsedy a místopředsedů výboru v souladu se vzorovými stanovami společenství. -----

Předsedou výboru byla jednomyslně zvolena **aklamací Ing. Alena Hůrová**, 30.6.1974, bytem Odry, Nad Benzinkou 1074/10, PSČ 742 35. Místopředsedy byli jednomyslně zvoleni **aklamací JUDr. Eliška Repková**, nar. 17.10.1981, bytem Rimavská Sobota, Slovenská republika, Rožňavská 862/34, PSČ 979 01, a **Vojtěch Král**, nar. 22.7.1980, bytem Praha 1, Staré Město, Konvitská 298/10, PSČ 110 00, s tím, že členy výboru tedy jsou: Mgr. Barbora Augustová, nar. 9.7.1974, bytem Heřmánky 306, 742 35 Odry, Ladislav Hruška, nar. 13.2.1978, bytem Městec Králové, Olbrachtova 722, PSČ 289 03, František Staněk, nar. 17.5.1967, bytem Praha 8, Karlín, Molákova 577/34, PSČ 180 00, Jarmila Ptáková, nar. 1.6.1959, bytem Praha 8, Karlín, Molákova 577/34, PSČ 180 00, Miroslava Nováková, nar. 19.10.1990, bytem Praha 8, Karlín, Molákova 577/34, PSČ 186 00, a Radek Medal, nar. 12.8.1983, bytem Karlovy Vary, nábřeží Jana Palacha 1078/46, PSČ 360 01.-----

Schůze výboru byla ukončena v 18,20 hod s tím, že jako předsedající schůze shromáždění dále pokračovala již Ing. Alena Hůrová, 30.6.1974, bytem Odry, Nad Benzinkou 1074/10, PSČ 742 35, která k bodu 4. pořadu jednání konstatovala, že s návrhem **stanov**, které předkládá svolavatel, byli všichni předem seznámeni, a text těchto stanov vychází ze stávající právní úpravy. -----

O návrhu stanov byla vedena diskuse, zejména o různých možnostech znění stanov, včetně znění stanov vzorových, o časových možnostech, o možnostech schválit stanovy na další schůzi shromáždění o možné komplikaci dosáhnout usnášeníschopnosti na případných dalších schůzích shromáždění. -----

Diskuse probíhala i o znění jednotlivých odstavců stanov, které se některým z pléna nejevily jako vhodné. Předsedající informovala přítomné o tom, že předkládaný návrh stanov byl konzultován s advokátní kanceláří. Diskutovalo se o zaměření této advokátní kanceláře, o možnosti různých právních názorů na jedny stanovy, o vhodnosti přijímat stanovy na této schůzi. V 19,10 hod byl naformulován návrh stanov vycházející ze vzorových stanov s názvem společenství : **Společenství pro dům Molákova 577, Praha 8 – Expo**, se sídlem: **Molákova 577/34, Praha 8, PSČ 186 00**, a úpravou článku 5 odst. 3, kde se slovo „shromáždění“ nahradilo slovem „výbor“, v článku 7 odst. 3 vypuštění písm j) a čl. 8 odst. 3, kam se přidala možnost množného čísla u slova místopředseda.-----

Následně bylo při usnášeníschopnosti ve výši 71,2% všech hlasů hlasováno o předloženém návrhu stanov. Předsedající konstatovala, že dle výsledku elektronického hlasování byly stanovy schváleny 97,85% přítomných hlasů

Strana pátá

(počtem 44721 hlasů pro, proti bylo 703 hlasů, a 278 hlasů se zdrželo hlasování), když k rozhodnutí o předloženém návrhu je zapotřebí alespoň tři čtvrtin přítomných hlasů, tj. 34277 hlasů.-----

Výsledek hlasování byl zjištěn z prohlášení předsedajícího, rozhodný počet hlasů podle ustanovení stanov a příslušného zákona. -----

V 19,25 hod notář opustil schůzi shromáždění, neboť tato pokračovala dalšími body programu již bez nutnosti účasti notáře.-----

Stejnopis tohoto notářského zápisu se vydává ve třech vyhotoveních předsedající.-----

Jeho přílohy tvoří: -----

- pozvánka na schůzi (příloha č. 1), -----
- výpis z obchodního rejstříku a plná moc svolavatele schůze (příloha č.2), ---
- schválené stanovy společenství (příloha č. 3). -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, přečten, schválen a oběma předsedajícími před zástupcem notáře JUDr.Ing.Vandou Kožušníkovou vlastnoručně podepsán. -----

Ilona Soukupová v.r.

Ing. Alena Hůrová v.r.

L.S.

dr. Vanda Kožušníková v.r.

V Praze dne 19. 8. 2010

Vážená paní,
vážený pane,

společnost Pražská správa nemovitostí, s.r.o., jako původní vlastník nemovitosti **Molákova 577, Praha 8**, v níž je situována bytová (nebytová) jednotka, které jste vlastníkem, Vás zve na shromáždění vlastníků jednotek.

Ze zákona vznikla ve Vašem domě právnická osoba – tzv. **společenství vlastníků jednotek**, jejímž jste členem (zákon č. 72/1994 Sb., § 9 odst. 3 a 5 zákona). **Člen společenství je ten vlastník jednotky, který je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví**, nebo prokáže své vlastnictví kupní smlouvou **s doložkou vyznačení vkladu do katastru nemovitostí ke dni ustavující schůze**. Podle zmiňovaného zákona (§ 9 odst. 8) první shromáždění tohoto společenství svolává původní vlastník nemovitosti.

Shromáždění vlastníků jednotek domu
Molákova 577, Praha 8 se koná
dne 8. září 2010 v 17 hodin

v posluchárně D, Nové budovy Vysoké školy ekonomické, nám. W. Churchilla 4,
Praha 3 (vchod okolo vrtácké se závorou)

PROGRAM:

1. Zahájení (návrh na způsob hlasování)
2. Informace původního vlastníka nemovitosti o vzniku společenství
3. Volba výboru - statutárního orgánu společenství
4. Návrh Stanov společenství
5. Návrh Pravidel pro provoz společných částí a zařízení domu
6. Návrh na správce domu
7. Různé (návrh na výši fondu oprav a správy, návrh na odměnu členům výboru)

s tím, že naše společnost na náklad společenství vlastníků jednotek zařídí účast notáře, který pořizuje z jednání notářský zápis k bodům 1. - 4. programu.

Podklady k jednání shromáždění uvedené pod bodem 4, 5 a 6 programu jsou k dispozici na <http://rezidenceexpo.sweb.cz/> nebo na vyžádání v recepci domu.

Připomínky k podkladům můžete zasílat do 3. 9. 2010 na rezidenceexpo@gmail.com.

Na shromáždění přineste s sebou průkaz totožnosti, příp. plnou moc k zastupování. Za právnickou osobu, která je vlastníkem jednotky, navíc doneste originál nebo ověřený výpis z obchodního rejstříku, ne starší 3 měsíců, a nejste-li jednatelem společnosti, i úředně ověřenou plnou moc k zastupování.

S pozdravem

Pražská správa nemovitostí, s.r.o.
sídl: 130 00 Praha 3, Seifertova 9/823
IČO: 17 04 88 69
REG: Městský soud v Praze
odd. C, vl. č. 1671; Firm 7043/91

Ing. Michal Malý
Jednatel PSN, s.r.o.

Přílohy: Plná moc na zastupování

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o., Seifertova 9, 130 00 Praha 3
tel.: 221 088 111, fax: 222 717 430, e-mail: psn@psn.cz
Firma je zapsána u Městského soudu v Praze, odd. C, vložka 1671, firm 7043/91
IČ: 17048869
bankovní spojení: GE MONEY BANK a.s., č.ú.: 66402504/0600



V ý p i s

Příloha č. 2

Nz 447/2010

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl C, vložka 1671

Datum zápisu: 23. dubna 1991

Obchodní firma: Pražská správa nemovitostí, spol.s r.o.

Sídlo: Praha 3, Seifertova 9

Identifikační číslo: 170 48 869

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Předmět podnikání:

- nákup, renovace a správa nemovitých staveb
- poradenská a konzultační činnost v oblasti:
- oceňování nemovitostí
- financování a úvěrování nákupu nemovitostí
- realitní kancelář
- koupě zboží za účelem jeho dalšího prodeje a prodej /nemovitosti/
- technické činnosti v dopravě
- ubytovací služby

Statutární orgán:

jednatel: ing. Michal Malý, r.č. 590617/0523
Praha 3, U kněžské louky 14/2149, PSČ 130 00

jednatel: Ing. Stanislav Stupka, r.č. 590906/0685
Praha 5, Čedičová 5

Zastupování a podepisování:

Za společnost se podepisuje a jejím jménem jedná jednatel společnosti. Podepisování se děje tak, že k vytištěnému nebo vypsanému názvu připojí svůj podpis jednatel.

Společníci:

Praha Real, a.s.
Praha 3, Seifertova 9/823, PSČ 130 00
Identifikační číslo: 267 66 710
Vklad: 30 000 000,- Kč
Splaceno: 100 %
Obchodní podíl: 100%

Základní kapitál: 30 000 000,- Kč

Ostatní skutečnosti:

- Datum sepsání notářského zápisu: 29. března 1991

----- Správnost tohoto výpisu se potvrzuje -----

Městský soud v Praze

Ověření z informačního systému veřejné správy

Ověřuji pod pořadovým číslem V 432/2010, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z =1= (slovy: Jednoho) listu s psaným textem na =2= (slovy: Dvou) stranách (včetně této ověřovací doložky), odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě. Praze dne 16.08.2010.



Hana BOHATA
pověřená notářkou
v Praze JUDr. Ivanou
Kruškovou

OVĚŘOVÁNÍ – VIDIMACE

Ověřuji, že tento originál souhlasí doslovně s předloženým originálem listiny, z něhož byl pořízen, složeného z =1= listu/ů s psaným textem na =2= straně/ách, v němž nebyly provedeny změny, doplňky, vsuvky nebo škrty, které by mohly zeslabit jeho věrohodnost.-----

Tento opis je úplný a obsahuje =1= list/y/ů s psaným textem o =2= straně/ách.-----

Na tomto opisu nejsou žádné neshody s předloženým originálem listiny.-----

JUDr. Ivana Krušková, notářka v Praze, sídlem Praha 3, 130 00, Seifertova 823/9, IČ: 25 80 18 56, DIČ: CZ6754060984.-----

V Praze dne 16.08.2010.



Hana BOHATA
pověřená notářkou
v Praze JUDr. Ivanou
Kruškovou

OPIS

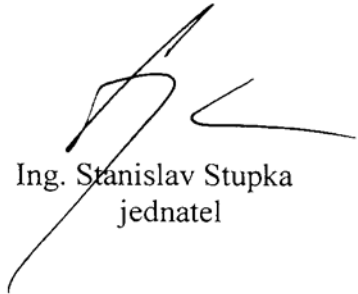
Plná moc

Pražská správa nemovitostí, spol. s r.o. se sídlem v Praze 3, Seifertova 9, IČ 17048869, jejímž jménem jedná jednatel pan ing. Stanislav Stupka, bytem v Praze 5, Čedičova 5

zmocňuje tímto

paní Ilonu Soukupovou, rodné číslo 545405/0734, bytem Praha 5, Fantova 1761, aby jejím jménem činila všechny právní úkony a vykonávala veškerá práva vlastníka jednotky při zastupování zmocnitele, jakožto vlastníka bytových (nebytových) jednotek, v rámci svolaného shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu. Zmocnitel zmocňuje dále zmocněnce, aby místo zmocnitele zastupovala třetí osoby, které zmocniteli udělili plnou moc, a to v plném rozsahu. Z právních úkonů zmocněnce jsou oprávněny a zavázány přímo třetí osoby.

V Praze dne 1.11. 2009


Ing. Stanislav Stupka
jednatel

OVĚŘOVÁNÍ – LEGALIZACE

Číslo položky ověřovací knihy: O-I-6633/2009

Ověřuji, že:-----

1x Ing. Stanislav Stupka, r.č. 59 09 06/0685-----

Praha 5 – Radotín, Čedičová 749/5-----


jehož totožnost byla zjištěna z úředního průkazu, uznal-----

před notářkou podpis na této listině se již nacházející za vlastní.

JUDr. Ivana Krušková, notářka v Praze, se sídlem Praha 3, 130 00,
Seifertova 823/9, IČ:25 80 18 56, DIČ: CZ6754060984.-----

V Praze dne 02.11.2009.




Hana BOHATÁ
pověřená notářkou
v Praze JUDr. Ivanou
Kruškovou

OVĚŘOVÁNÍ – VIDIMACE

Ověřuji, že tento originál souhlasí doslovně s předloženým originálem listiny, z něhož byl pořízen, složeného z =1= listu/ů s psaným textem na =1= straně/ách, v němž nebyly provedeny změny, doplňky, vsuvky nebo škrty, které by mohly zeslabit jeho věrohodnost.-----

Tento opis je úplný a obsahuje =1= list/y/ů s psaným textem o =2= straně/ách.-----

Na tomto opisu nejsou žádné neshody s předloženým originálem listiny.-----

JUDr. Ivana Krušková, notářka v Praze, sídlem Praha 3,
130 00, Seifertova 823/9, IČ: 25 80 18 56, DIČ:
CZ6754060984.-----

V Praze dne 18.06.2010.

JUDr. GABRIELA ČERMÁKOVÁ
notářská koncipientka
pověřená notářkou *



ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.

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

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

Čl. II

Název a sídlo společenství

- (1) Název: Společenství pro dům Molákova 577, Praha 8 - Expo
(2) Sídlo: Molákova 577/34, Praha 8, 186 00

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zajišťování
- a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,

e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,

f) prohlídek a čištění komínů,

g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,

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

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

a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,

b) pojištění domu,

c) nájmu společných částí domu,

d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

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

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

a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,

b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,

c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,

d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,

e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,

f) vedení seznamu členů společenství.

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

a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,

b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,

c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

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

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

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,

b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,

c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

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

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

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

(2) Smlouva se správcem obsahuje

a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,

b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,

c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,

e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

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

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

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,

c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Čl. VII **Shromáždění**

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

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

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,

b) schválení nebo změně stanov,

c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,

d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,

e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,

f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,

g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,

h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,

i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,

j) nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,

k) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,

l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

m) pravidlech pro užívání společných částí domu,

n) schvalování rozpočtu společenství,

o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) schválení nebo změně stanov,

b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,

c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),

d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,

e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

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

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

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

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

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

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

Čl. VIII Výbor

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

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

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

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

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

(6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

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

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které

jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

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

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

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

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

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

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

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

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

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

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

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

c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,

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

Čl. IX

Pověřený vlastník

(1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.

(2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.

(3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

(4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.

(5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

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

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

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

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

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

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

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

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

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

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

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

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

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

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

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

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

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

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

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

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

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

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

c) volit a být volen do orgánů společenství,

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

e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XV

Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká

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

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

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

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

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s

nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

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

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

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

Čl. XVII

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

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

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

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

Doložka o ověření stejnopisu notářského zápisu. -----

Ověřuji, že se tento stejnopis notářského zápisu shoduje doslovně s notářským zápisem pod Nz 417/2010 ze dne 8.9.2010 a je určený pro Společenství pro dům Molákova 577, Praha 8 - Expo.-----

Stejnopis obsahuje také přílohy č. 1, č. 2, č. 3, které doslovně souhlasí s přílohami č. 1, č. 2, č. 3 notářského zápisu pod Nz 417/2010. -----

Stejnopis byl vyhotoven dne 20.9. 2010, tj. dne dvacátého září roku dva tisíce deset. -
JUDr. Ing. Vanda Kožušnicková, zástupce JUDr. Zdeňka Kratochvíla, notáře se
sídlem v Praze. -----



Vanda Kožušnicková

