



# OPIS STEJNOPIŠ

(2)

Strana první

NZ 59/2013

## Notářský zápis

sepsaný dne 24.4.2013 (slovy: dvacátého čtvrtého dubna roku dva tisíce třináct), JUDr. Milenou Královou, notářkou se sídlem v Praze, v notářské kanceláři v Praze 4, Zelený pruh 95/97. -----

K žádosti vlastníků jednotek v bytovém domě č.p. 1112 v Praze 2, ulici Šumavská, byl sepsán tento notářský zápis ve smyslu ustanovení § 9 odst. 8 zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o průběhu první schůze shromáždění vlastníků jednotek v domě č.p. 1112, na adrese Praha 2 – Vinohrady, Šumavská č. or. 16. -----

**Za prvé:** Jednání první schůze shromáždění vlastníků jednotek zahájil v 11.00 hodin v notářské kanceláři JUDr. Mileny Králové, notářky se sídlem v Praze, v Praze 4, Zelený pruh 95/97, jednatel obchodní společnosti Dolfín R.E.- Praha Vinohrady, s.r.o., se sídlem Brno, Veveří 44, PSČ 602 00, IČ 276 96 189, zapsané v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, v oddílu C, vložce 52725, pan Charles De Giraud d'Agay, nar. 25.5.1980, bytem 75004 Paříž, Rue Beautreillis 22, Francouzská republika, který prohlašuje, že je znalý jazyka českého a který předložil výpis z obchodního rejstříku ze dne 24.4.2013 o kterém prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společnosti Dolfín R.E.- Praha Vinohrady, s.r.o. zapisovaných do obchodního rejstříku. -----

Dále pan Charles De Giraud d'Agay, uvedl, že dnešní shromáždění bude probíhat podle programu uvedeného na pozvánce, která tvoří **přílohu č. 1** tohoto notářského zápisu, a že pozvánka byla doručena všem vlastníkům jednotek a nikdo nevznesl proti programu žádné připomínky. -----

Pan Charles De Giraud d'Agay konstatoval, že shromáždění je usnášeníschopné, jelikož podle prezenční listiny je přítomno osobně 172 961 hlasů z celkového počtu 204 882 což je 84,42 % všech hlasů vlastníků jednotek. Prezenční listina tvoří **přílohou č. 2** tohoto notářského zápisu. -----

**Za druhé:** K bodu 2) programu byl za předsedajícího navržen pan Charles De Giraud d'Agay, za zapisovatelku JUDr. Lenka Dörrová Čepková. -----

O tomto návrhu bylo hlasováno. -----

Hlasování: pro návrh hlasovalo 172 961 hlasů, což je 100% přítomných hlasů a 84,42% všech hlasů, zdrželo se 0 %, nikdo nebyl proti. -----

**Pan Charles De Giraud d'Agay byl zvolen za předsedajícího schůze, za zapisovatelku byla zvolena JUDr. Lenka Dörrová Čepková.** -----

**Za třetí:** K bodu 3) programu, předsedající pan Charles De Giraud d'Agay informoval, že společenství vzniklo ke dni 5.2.2013, což doložil vyrozuměním od Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, ze dne 8.2.2013. -----

K bodu 4) programu – „**Přijetí stanov společenství vlastníků jednotek**“ předsedající konstatoval, že všichni vlastníci jednotek se seznámili s obsahem stanov společenství, a prohlásil, že žádné připomínky proti obsahu stanov nebyly vzneseny.-----

Poté předsedající vyzval k hlasování o **návru stanov**.-----

Hlasování: Hlasování: pro návrh hlasovalo 172 961 hlasů, což je 100% přítomných hlasů a 84,42 % všech hlasů vlastníků jednotek, zdrželo se 0 %, nikdo nebyl proti. -----

**Návrh byl schválen.**-----

**Schválené stanovy tvoří přílohu č. 3 tohoto notářského zápisu.** -----

**Za čtvrté:** Předsedající poté přistoupil k projednání bodu 4) uvedeného na pozvánce – **Volba orgánů společenství vlastníků jednotek**.-----

Předsedající navrhl, aby byli zvoleni tři členové výboru společenství společně jedním hlasováním.-----

Předsedající navrhl do výboru společenství:-----

1) společnost Dolfín R.E.- Praha Vinohrady, s.r.o., se sídlem Brno, Veverčí 44, PSČ 602 00, IČ 276 96 189, -----

2) Martina Všeťečku, nar. 7.2.1973, bytem Praha 2, Šumavská 1112/16,-----

3) MUDr. Markétu Dvořákovou, nar. 31.12.1977, bytem Praha 2, Šumavská 1112/16.-----

Hlasování: pro návrh hlasovalo 172 961 hlasů, což je 100% přítomných hlasů a 84,42 % všech hlasů vlastníků jednotek, zdrželo se 0 %, nikdo nebyl proti. -----

Předsedající konstatoval, že za členy výboru byli zvoleni:-----

1) společnost Dolfín R.E.- Praha Vinohrady, s.r.o., se sídlem Brno, Veverčí 44, PSČ 602 00, IČ 276 96 189, -----

2) Martin Všeťečka, nar. 7.2.1973, bytem Praha 2, Šumavská 1112/16,-----

3) MUDr. Markétu Dvořákovou, nar. 31.12.1977, bytem Praha 2, Šumavská 1112/16.-----

**Za páté:** K bodu 6) a 7) programu – předsedající navrhl, aby shromáždění schválilo Směrnici číslo 1/2013, kterou se stanoví způsob a režim záloh a příspěvků na provoz domu a jejich vyúčtování a dále aby schválilo, že příspěvek do fondu oprav bude 7,--Kč za 1,00 m<sup>2</sup> podlahové plochy jednotky měsíčně.-----

Poté předsedající vyzval k hlasování o těchto návrzích jedním hlasováním.-----

Hlasování: Hlasování: pro návrh hlasovalo 172 961 hlasů, což je 100% přítomných hlasů a 84,42 % všech hlasů vlastníků jednotek, zdrželo se 0 %, nikdo nebyl proti. -----

**Návrhy byly schváleny.**-----

Strana třetí -----

Tím byly body programu první schůze shromáždění vlastníků jednotek domu čp. 1112 v Praze 2, ulice Šumavská vyčerpány a její jednání ukončil předsedající ve 12.00 hodin.-----

Uvedené skutečnosti **o s v ě d ě j i** s tím, že hlasování proběhla veřejně a hlasovalo se zdvižením ruky. Hlasy sčítal předsedající podle velikosti spoluvlastnického podílu vlastníka jednotky na společných částech domu. Předsedající výsledky hlasování vyhlášoval veřejně.-----

O tom byl tento notářský zápis mnou, JUDr. Milenou Královou, notářkou v Praze, sepsán. -----

L.S.

JUDr. Milena Králová, v.r.  
notářka

## POZVÁNKA

na ustavující schůzi společenství vlastníků jednotek v domě  
Šumavská 1112/16, Praha - Vinohrady

Datum a čas konání : 24.04.2013 11.00 hod  
Místo konání : Notářský úřad JUDr. Mileny Králové  
Zelený pruh 95/97, 140 00 Praha-Braník  
Svolavatel : DOLFIN R.E. - Praha Vinohrady, s.r.o.

Program jednání :

1. zahájení
2. volba předsedajícího a zapisovatele schůze shromáždění vlastníků jednotek
3. informace o vzniku společenství vlastníků jednotek v domě Šumavská 1112/16, Praha-Vinohrady
4. přijetí stanov společenství vlastníků jednotek
5. volba orgánů společenství vlastníků jednotek
6. přijetí směrnice pro tvorbu záloh a vyúčtování služeb
7. tvorba "fondu oprav"
8. různé

Obecné informace :

Schůze bude konána za přítomnosti notářky JUDr. Mileny Králové.

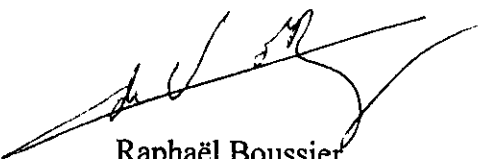
Schůze je usnášeníschopná, pokud budou přítomni vlastníci jednotek, mající nadpoloviční většinu hlasů, počítanou podle velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Manželé mají při hlasování a počítání velikosti podílu postavení jednoho vlastníka.

Vlastník jednotky se může dát na schůzi zastoupit zmocněncem na základě plné moci, na níž bude podpis zmocnitele – vlastníka jednotky úředně ověřen. Plná moc musí být vystavena konkrétně za účelem přítomnosti a hlasování na této schůzi, s uvedením pověření ve smyslu jednotlivých bodů programu jednání dle této pozvánky.

Návrh stanov obdrží každý vlastník současně s touto pozvánkou.

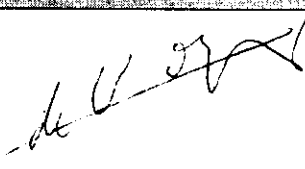
V Praze dne 08.04.2013

  
Raphaël Boussier  
DOLFIN R.E. - Praha Vinohrady, s.r.o.  
v.z. bytová správa Sedlák s.r.o.

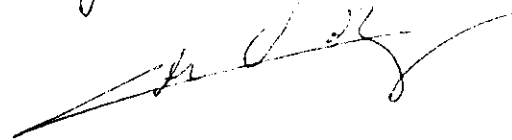
## Šumavská 16, Praha - společenství vlastníků jednotek

ustavující schůze - Praha, 24.04.2013

prezenční listina

Vlastník - Identifikační údaje	Podíl v/0/16	Adresa podílu/místo	Jednotka	Podíl hlasu	%	Podpis
Dolfin R.E. - Praha Vinohrady s.r.o.	276 96 189	Brno, Veveří 480/44	1112/1,2, 3,4,5,6,7,8 ,10,12, 15,16,17,1 8,19,20,21 ,22,23,24, 25,26	172961 / 204882	84,4	
Dvořáková Markéta MUDr.	776231/3317	Praha, Šumavská 1112/16	1112/11	8750 / 204882	4,3	
Rychnovská Zuzana Id.1/2 Všetečka Martin Id. 1/2	675507/1191 730207/3185	Praha, Vřesovická 429/1 Praha, Šumavská 1112/16	1112/13	15776 / 204882	7,7	
Syasko Vladimír Pilátová Iřina	580605/7378 23.11.1961	Sankt Peterburg, Prospekt Dačnyj 4-3/55, Rusko	1112/9	7395 / 204882	3,6	
				204882 / 204882	100,0	

předseda



## STANOVY

### Šumavská 16, Praha - společenství vlastníků jednotek

#### článek I. Název a sídlo

- (1) **Název:** Šumavská 16, Praha - společenství vlastníků jednotek
- (2) **Sídlo:** Praha, Vinohrady, Šumavská 1112/16, PSČ 120 00

#### článek II. Právní postavení

(1) **Šumavská 16, Praha – 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 (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění. Společenství je osobou způsobilou vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu Šumavská 1112/16, Vinohrady, Praha, pozemku pod domem a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeném v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

(2) V právních vztazích vystupuje Společenství vlastním jménem, je právnickou osobou, zapsanou do obchodního rejstříku – rejstříku společenství vlastníků jednotek.

(3) Členy Společenství jsou vlastníci bytových a nebytových jednotek v domě (dále jen jednotka), společnými členy Společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů.

(4) Domem ve smyslu těchto stanov se rozumí budova Vinohrady, č.p. 1112 postavená na pozemku parc.č. 1696 v katastrálním území Vinohrady, nacházející se na adrese Šumavská 1112/16 v Praze -Vinohradech, v katastru nemovitostí zapsaná na listu vlastnictví č. 1260 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha a okres Hlavní město Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

#### článek III. Předmět činnosti

(1) Předmětem činnosti Společenství je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu Šumavská 1112/16, Praha, pozemku pod domem a zabezpečování dalších činností, spojených s provozem domu a pozemku (dále jen správa domu).

(2) **Správou domu se rozumí zajišťování:**

- (a) provozu domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu a pozemek byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání všemi vlastníky jednotek v domě,
- (b) údržby a oprav společných částí domu, včetně havarijní údržby a oprav,
- (c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- (d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, revizí a oprav domovní kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, včetně radiátorů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, revizí a oprav vyhrazených technických zařízení v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- (e) revizí, prohlídek a čištění komínů,
- (f) činností, souvisejících 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,

- (g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - (h) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemků, případně o dalších finančních prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
  - (i) vedení evidence veškerých nákladů, vzniklých zajišťováním správy domu a pozemků či jinak souvisejících s domem a pozemkem,
  - (j) zřízení bankovního účtu a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených Společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, vše spojeno s povinností oprávněných osob disponovat s těmito prostředky s péčí řádného správce cizího majetku dle pokynů, schválených vlastníky jednotek,
  - (k) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, s odděleným účtováním pro jednotlivé jednotky, jakož i sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
  - (l) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (3) Společenství je oprávněno činit právní úkony, zejména sjednávat a uzavírat smlouvy ve věcech předmětu své činnosti, především k:
- (a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo,
  - (b) zajištění dodávek služeb pro společné části domu,
  - (c) pojištění domu,
  - (d) nájmu společných částí domu nebo nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, a to se souhlasem všech členů Společenství,
  - (e) změny stavby domu (vestavby, nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání domu, obojí se souhlasem všech členů Společenství, není-li dále uvedeno jinak,
  - (f) zajištění dalších činností, které vyplynou pro Společenství z právních předpisů.
- (4) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 těchto stanov a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (5) Společenství rozhoduje o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, provádí nebo zajišťuje vyúčtování záloh, vybíraných na služby od vlastníků jednotek.
- (6) V rámci činností, vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, Společenství dále zajišťuje zejména:
- (a) včasné vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek 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.
- (7) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a na pozemcích, k zajištění pohledávek, vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to se souhlasem vlastníka dotčené jednotky.

#### **Článek IV. Zajišťování správy domu a pozemku**

- (1) Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, 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 shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství, plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

## článek V. Orgány Společenství

- (1) Orgány Společenství jsou:
- (a) shromáždění,
  - (b) výbor Společenství (dále jen výbor) nebo pověřený vlastník,
  - (c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o zřízení shromáždění.
- (2) Výbor (pověřený vlastník) a kontrolní komise (revizor) jsou volené orgány Společenství. Členem voleného orgánu Společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze:
- a) právnická osoba se sídlem na území ČR, zřízená podle právních předpisů ČR, která je členem tohoto Společenství,
  - b) fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto Společenství nebo je statutárním či 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) Člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat trvale zastupovat při výkonu své funkce, plnou moc k zastupování lze udělit výjimečně a jen k určitému úkonu – podpis zmocnitele na plné moci musí být úředně ověřen.
- (5) Funkční období členů volených orgánů Společenství je pětileté a 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 zvolen nadpoloviční většinou hlasů všech členů Společenství. Člen voleného orgánu Společenství může být zvolen opětovně.
- (7) Člen voleného orgánu Společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním, a to nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů Společenství.
- (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.

(9) Pokud člen voleného orgánu vykonával před odstoupením funkci, v níž hospodařil s finančními nebo hmotnými prostředky Společenství, musí současně s oznámením o odstoupení z funkce předložit vyúčtování svěřených finančních prostředků a informaci o uložení prostředků hmotných. Stejnou povinnost má v případě, že byl z funkce odvolán či jeho výkon funkce byl ukončen současně s ukončením členstvím ve Společenství. V tomto případě vyúčtování svěřených finančních prostředků a informaci o uložení prostředků hmotných předloží ve lhůtě určené shromážděním.

(10) Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, a to před rozhodováním ve věci, 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 výbor schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

(12) Počet členů voleného orgánu musí být lichý.

## článek VI. Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství; tvoří jej všichni členové Společenství – vlastníci jednotek v domě, kteří jeho prostřednictvím uplatňují své právo rozhodovat o záležitostech Společenství. Právo účastnit se a rozhodovat na schůzi shromáždění má každý člen Společenství nebo jeho písemně zmocněný zástupce. Schůze shromáždění se dále mohou účastnit jako hosté bez hlasovacího práva osoby pozvané výborem Společenství (např. správce).

(2) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování:

- (a) o změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- (b) o schválení nebo změně stanov,
- (c) o 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) o změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
- (e) o schválení účetní závěrky, předložené pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření Společenství a správě domu, o rozdělení zisku Společenství; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- (f) o výši příspěvků členů Společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti související s domem a pozemkem,
- (g) o výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,
- (h) o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství – vlastníky jednotek, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- (i) o základních koncepčních otázkách a zásadách hospodaření, o rozpočtu a investicích,
- (j) o plánovaných stavebních opravách, úpravách a rekonstrukcích společných částí domu a jejich rozpočtech, převyšují-li plánované náklady částku 100.000,- Kč,

- (k) o výši úhrad za zajišťování činností souvisejících s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, než členům Společenství,
- (l) o ustanovení správce, o změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
- (m) o pravidlech pro užívání společných částí domu,
- (n) o uzavření smluv o nájmu v případech nájmu společných částí domu a pozemku nebo nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, o nabývání věcí nemovitých či movitých do vlastnictví Společenství, je-li pořizovací hodnota vyšší, než 100.000,- Kč v jednotlivém případě; totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty,
- (o) o stanovení finančních odměn volených orgánů Společenství za výkon volených funkcí jako náhrady za ztrátu času a ušlý zisk,
- (p) o dalších záležitostech Společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (3) Shromáždění volí a odvolává členy volených orgánů Společenství.
- (4) Shromáždění svolává nejméně jednou za rok výbor, který 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. Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, jsou oprávněni shromáždění svolat členové Společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, kterou výbor (nebo jiný svolavatel) vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství; současně je možné rozeslat elektronickou (e-mail) pozvánku, která se zašle všem členům Společenství – vlastníkům jednotek, kteří své e-mailové adresy výboru sdělili. Písemná pozvánka musí být vyvěšena, případně elektronické pozvánky odeslány nejméně 15 dní přede 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.
- (7) Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. Shromáždění na svém začátku zvolí jednoho zapisovatele a jednoho nebo více sčítatelů hlasů.
- (8) 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. Není-li shromáždění usnášeníschopné, uskuteční se náhradní schůze shromáždění se začátkem 30 minut po čase zahájení, uvedeném na pozvánce. Shromáždění se v tom případě koná a je usnášeníschopné i tehdy, pokud součet hlasů přítomných vlastníků netvoří nadpoloviční většinu všech hlasů členů Společenství, není však oprávněno rozhodovat o záležitostech dle odst. 11, 12 tohoto článku stanov.
- (9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech domu; členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (10) 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.

(11) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů Společenství je zapotřebí k přijetí těchto usnesení:

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

(12) Souhlasu všech členů Společenství je zapotřebí k přijetí těchto usnesení:

- (a) o změně účelu užívání stavby,
- (b) o změně stavby.

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.

(13) Všechny změny, které se týkají označení jednotek a velikosti spoluvlastnických podílů, je Společenství povinno do 30 dnů oznámit zákonem předepsaným způsobem katastrálnímu úřadu.

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

(15) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:

- (a) datum, místo konání shromáždění,
- (b) přijatá usnesení,
- (c) výsledky hlasování,
- (d) námítky členů proti rozhodnutí shromáždění, pokud tito členové požádali o zaprotokolování námitek,
- (e) listinu přítomných s jejich podpisy,
- (f) nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení.

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

(16) 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 zákona), 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.

## **článek VII. Výbor**

(1) Výbor je výkonným orgánem Společenství. Výbor 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 (na základě písemné plné moci) 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 na dobu pěti let, členové výboru mohou být voleni opakovaně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. Výbor musí být nejméně tříčlenný, každý člen výboru má jeden hlas.

- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Předsedu v době nepřítomnosti zastupuje místopředseda.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Schůze výboru svolává předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda písemnou pozvánkou, vhozenou do listovní schránky nebo zaslou elektronickou poštou na e-mailové adresy členů výboru.
- (6) 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.
- (7) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (8) 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, nepřesahuje-li hodnota plnění či závazek ze smlouvy k tíži Společenství částku 100.000,- Kč v každém jednotlivém případě, vyjma plnění či závazků dle předem schváleného plánu a vyjma běžných pravidelně se opakujících plnění vůči dodavatelům energií a vody; bez předchozího souhlasu shromáždění lze právní úkon s vyšší hodnotou plnění sjednat jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,
  - (c) rozhoduje o nakládání s finančními prostředky na účtech Společenství do výše 100.000,- Kč
  - (d) v každém jednotlivém případě ve věcech předmětu činnosti Společenství mimo schválený plán, mimo běžné hospodaření a mimo obvyklé či pravidelné úhrady dle uzavřených smluv; bez omezení výše u úhrad předepsaných orgány státní správy, finančními úřady, pravomocnými rozhodnutími soudů, bez předchozího souhlasu shromáždění nakládat s finančními prostředky na účtech Společenství nad stanovený limit jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,
  - (e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - (f) 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,
  - (g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - (h) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
  - (i) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - (j) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - (k) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství.
  - (l) zajišťuje vedení seznamu členů Společenství a jeho aktualizaci, a to v rozsahu: povinné údaje - jméno, příjmení, rodné číslo a adresa trvalého pobytu, váha hlasu při hlasování na shromáždění, doplňující údaje - adresa elektronické pošty, pokud ji má člen Společenství zřízenou a souhlasí se zasláním pozvánek na shromáždění a dalších sdělení elektronickou poštou, telefon.

- (9) 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.
- (10) Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo toho člena výboru, jehož funkce skončila z jakéhokoli důvodu před uplynutím funkčního období, a to dnem skončení jeho funkce.
- (11) Pro volbu členů nebo člena výboru, případně pro volbu náhradníka musí být svolána schůze shromáždění nejpozději do dne skončení jejich funkce. Pokud se nesejde shromáždění k volbě výboru nebo není-li výbor zvolen, plní jeho 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 výbor schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy.

### **článek VIII. Pověřený vlastník**

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

### **IX. Kontrolní komise, revizor**

- (1) Kontrolní komise (revizor) 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 potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech Společenství.
- (2) Kontrolní komise musí být nejméně tříčlenná a volí ji na dobu pěti let 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 (revizor) 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 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, bez práva hlasování.
- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise nebo revizora.
- (5) Shromáždění může také rozhodnout, že působnost kontrolní komise (revizora) bude vykonávat shromáždění a komise se nezřizuje.

## **článek X. Vznik členství**

- (1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který Společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
- (a) dnem vzniku Společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku Společenství,
- (b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku Společenství.
- (2) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen Společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
- (4) Seznam členů Společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku Společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, rodného čísla a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění, jinak viz čl. VII, odst. 8, písm. l) těchto stanov.

## **článek XI. Práva a povinnosti člena Společenství**

- (1) Člen Společenství má práva vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, 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 v těchto stanovách, 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, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- (e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv a oprávněných zájmů 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, např. úpravy, jimiž se mění vzhled domu, 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 anebo ti, kterým do domu umožnil přístup,
- (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 nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů Společenství a pro potřeby správy domu,
- (j) oznamovat Společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- (k) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky nebo jiné části domu.

## **článek XII. Zánik členství**

- (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.

## **článek XIII. Hospodaření a způsob nakládání s majetkem**

- (1) Společenství hospodaří se svěřenými peněžními prostředky, které skládají členové Společenství formou záloh na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství.
- (2) Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů zajišťováním činnosti podle odst.1 tohoto článku pověřit jinou osobu – správcem.
- (3) Případný zisk z hospodaření Společenství může být rozdělen mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu tříčtvrtinové většiny členů Společenství, přítomných na schůzi shromáždění; zisk se rozdělí podle poměru velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. V daňových záležitostech s tím spojených se postupuje podle zvláštních předpisů.

(4) Členové Společenství jsou z právních úkonů, týkajících se společné věci, oprávnění a povinni v poměru, odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

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

#### **článek XIV. 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) platí členové Společenství měsíčně v částkách a v termínech, stanovených k tomu shromážděním, a to na účet Společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Náklady na správu a provoz domu a pozemku představují zejména:

- (a) náklady na opravu a údržbu společných částí a příslušenství budovy, pozemku pod budovou (fond oprav),
- (b) odměna správci, je-li správa zajišťována zvoleným správcem,
- (c) živelní a odpovědnostní pojištění domu,
- (d) spotřeba energií ve společných částech domu,
- (e) spotřeba studené vody, TUV a tepla v jednotkách,
- (f) revize a odstranění závad z revizí,
- (g) úklid společných částí domu,
- (h) ostatní náklady, které se přímo vztahují k domu, pozemku nebo či jejich příslušenství (STA, okapové chodníky apod.)

Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), c), d), f) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Na úhradě nákladů v bodech e), g), h) se vlastníci podílejí podle náměrů na měřidlech médií, nebo podle spoluvlastnických podílů dle usnesení shromáždění.

Náklady uvedené v bodě b) vlastníci hradí podle počtu jednotek ve vlastnictví člena Společenství.

(3) Vlastník jednotky je povinen včas uhradit stanovené zálohy a nedoplatky z vyúčtování. Splatnost záloh je vždy do konce kalendářního měsíce za daný měsíc, splatnost nedoplatků z ročního vyúčtování vždy do 30.06. kalendářního roku, nerozhodne-li shromáždění později jinak.

(4) Pokud jde o náklady na větší opravy (havárie), které je nutno provést bez odkladu tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky, a pokud ve fondu oprav na provoz budovy není dostatečně vysoká finanční částka, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v rozsahu svého podílu na společných částech budovy a pozemku.

(5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; nedoplatek nebo přeplatek, vyplývající z vyúčtování, je splatný do 6 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(6) 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.

(7) Společenství sestavuje roční plán plánovaných oprav s náklady nad 100.000,- Kč včetně jejich rozpočtů.

(8) Je-li člen Společenství v prodlení s jakoukoli platbou, stanovenou v souladu s těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění, je povinen platit úrok z prodlení v zákonné výši, současně je povinen uhradit Společenství také veškeré další výdaje, vzniklé v souvislosti s vymáháním dlužné částky (např. právní konzultace a právní pomoc, soudní náklady, náklady na exekuci).



(9) Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo osoby, kteří s ním jednotku užívají nebo kterým do domu umožnil přístup. K zajištění pravomocně přisouzených pohledávek oprávněných vlastníků vzniklých z neplnění povinnosti uvedené ve větě první vzniká dnem právní moci rozhodnutí soudu ostatním vlastníkům jednotek zástavní právo k jednotce povinného vlastníka a na věcech movitých obdobně jako zástavní právo na zajištění nájemného (viz. § 672 občanského zákoníku).

(10) Výbor je oprávněn informovat vlastníky o členech Společenství, kteří jsou v prodlení s platbami, ke kterým jsou povinni v souladu s těmito stanovami a rozhodnutím orgánů Společenství.

### **článek XV. Zánik Společenství**

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech, uvedených v § 5, odst. 6 a 7 zákona o vlastnictví bytů.

### **článek XVI. Závěrečná ustanovení**

(1) Návrh na doplnění a změnu těchto stanov může podat každý člen Společenství nebo jeho orgány.

(2) O doplnění nebo změně stanov rozhoduje shromáždění. Schválené změny nabývají účinnosti dnem jednání shromáždění, pokud z rozhodnutí shromáždění nevyplývá jiné datum účinnosti.

(3) Stane-li se některé ustanovení těchto stanov neplatným nebo neúčinným, nedotýká se to platnosti a účinnosti ustanovení ostatních. Shromáždění v nejbližší možné době takové neplatné nebo neúčinné ustanovení stanov nahradí ustanovením novým, které se svým účelem, významem a obsahem v nejvyšší míře přibližuje ustanovení původnímu; do té doby se příslušný právní vztah řídí odpovídajícím ustanovením obecně závazného právního předpisu.

(4) V případech těmito stanovami neřešenými, se postupuje podle zákona o vlastnictví bytů v platném znění a právními předpisy na tento zákon navazujícími.

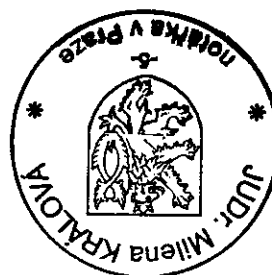
(5) Doručování mezi Společenstvím, jeho členy a orgány Společenství se děje způsobem, stanoveným v těchto stanovách. Písemnosti zasílané doporučeně se v případě nepřevzetí zásilky jejím adresátem považují za doručené pátým dnem po jejich odeslání za předpokladu, že písemnost byla předána poštovnímu úřadu k přepravě jako doporučená zásilka - důkazem o této skutečnosti je řádně vyplněný poštovní podací lístek, označený razítkem pošty, která převzala zásilku k přepravě. Zásilka je doručena rovněž dnem odmítnutí zásilku převzít.

(6) Tyto stanovy byly schváleny na ustavující schůzi shromáždění dne 24.04.2013.

Potvrzuji, že stejnopis tohoto notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem běžného čísla NZ 59/2013 a přílohy č. 1-3 tohoto stejnopisu notářského zápisu se doslovně shodují s přílohami notářského zápisu běžného čísla NZ 59/2013. Jedno vyhotovení tohoto stejnopisu je určeno pro Šumavská 16, Praha - společenství vlastníků jednotek. Stejnopis byl vyhotoven dne 24.4.2013 (slovy: dvacátého čtvrtého dubna roku dva tisíce třináct). -----



A handwritten signature in black ink, which appears to be 'J. Králová', written in a cursive style.



Ověření - vidimace  
Ověřuji, že tento opis složený ze 12 listů<sup>o</sup>  
dozvojně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,  
složenou z 12 listů.

v Praze dne 24-04-2013



*Berková*  
Mgr. Hana Berková  
notářská koncipientka  
pověřená  
JUDr. Milenou Královou  
notářkou v Praze