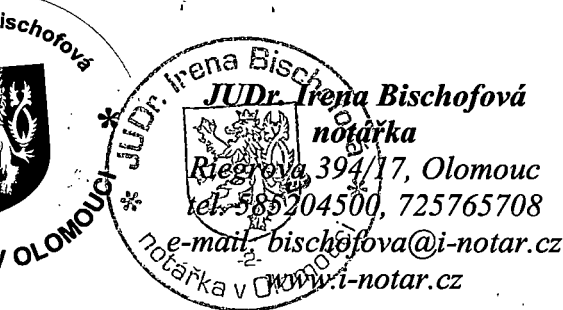


RD 10/2

OPIS



STEJNOPIS

- strana první -

N 89/2017
NZ 101/2017

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 03.04.2017, slovy třetího dubna roku dvou tisícího sedmnáctého, mnou JUDr. Irenou Bischofovou, notářkou se sídlem v Olomouci, v notářské kanceláři na adrese Olomouc, Riegrova 394/17, -----

na žádost společenství vlastníků jednotek s názvem: **Mišákova 454/16, společenství**, se sídlem Mišákova 454/16, Povel, 779 00 Olomouc, IČ 258 67 865, dále též jen „**Společenství**“, které zastupuje pan Tomáš Crhonek, narozený dne 16.05.1981, s bydlištěm Olomouc, Povel, Mišákova 454/16, pověřený vlastník Společenství (nově předseda společenství vlastníků), dále jen „**Tomáš Crhonek**“, -----

obsahující osvědčení dle ust. § 80a zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění, dále jen „**notářský řád**“, to je osvědčení požadovaných formalit a právních jednání Společenství či jeho orgánů a osvědčení obsahu: -----

----- **rozhodnutí shromáždění společenství s názvem** -----
----- **Mišákova 454/16, společenství** -----

přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne 03.04.2017 v prostorách Střední školy polytechnické na adrese Olomouc, Rooseveltova 79, jemuž jsem byla osobně přítomna při projednání 1. až 5. bodu programu od 18.12 hodin do 18.20 hodin. -----

Shromáždění zahájil pan Rudolf Kudla, pověřený Společenstvím k zahájení shromáždění, který přivítal přítomné a po úvodních prohlášeních byl zvolen předsedajícím shromáždění, jak uvedeno dále. -----

I.

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

- 1) Existence Společenství byla ověřena z výpisu z vložky 190, oddílu S rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Ostravě ze dne 03.04.2017, o němž pan Rudolf Kudla prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o Společenství zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----

- 2) Působnost shromáždění Společenství k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z ustanovení § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „**občanský zákoník**“, a z článku III., odstavec 2., písm. b) a z článku II., odstavec 2. předložených stanov Společenství ze dne 14.11.2000, o nichž pan Rudolf Kudla prohlásil, že jde o poslední úplné znění stanov Společenství. -----
- 3) Způsobilost shromáždění Společenství k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----
- z pozvánky na shromáždění Společenství, jež obsahuje náležitosti stanovené zákonem a úplným zněním stanov Společenství, o které pan Rudolf Kudla prohlásil, že byla všem členům Společenství doručena v souladu s článkem III., odstavec 5. stanov Společenství. --- Program shromáždění dle pozvánky je následující: 1. Zahájení, volba orgánů shromáždění, 2. Schválení změny stanov přijetím úplného znění stanov v souladu s novou právní úpravou, 3. Odvolání pověřeného vlastníka, pana Tomáše Crhonka, 4. Volba předsedy společenství vlastníků, 5. Dotazy, připomínky, diskuze, závěr. -----
 - z citovaného výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, z citovaného úplného znění stanov, z výpisu z katastru nemovitostí, o kterém pan Rudolf Kudla prohlásil, že obsahuje aktuální stav vlastníků jednotek, z listiny přítomných a z prohlášení pana Rudolfa Kudly, že při shromáždění jsou přítomni členové Společenství, kteří dle zákona a článku III., odstavec 8. stanov Společenství disponují 15862 hlasy z celkového počtu 23152 hlasů a shromáždění je tedy usnášeníschopné. -----
 - způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího shromáždění pana Rudolfa Kudly, že shromáždění je způsobilé přijímat rozhodnutí, který byl do funkce předsedajícího shromáždění zvolen v rámci prvního bodu programu 100% přítomných hlasů. -----
Totožnost předsedajícího shromáždění pana Rudolfa Kudly, narozeného dne 05.09.1974, s bydlištěm Olomouc, Povel, Mišákova 453/14, byla notářce prokázána a ověřena z platného úředního průkazu, občanského průkazu. -----
Proti prohlášení předsedajícího shromáždění o způsobilosti shromáždění přijímat rozhodnutí nebyly vzneseny protesty. -----

Na základě shora uvedených zjištění osvědčuji, že formality a právní jednání, k nimž byly Společenství či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i zakladatelskými dokumenty Společenství. -----

II.

V úvodu projednání 2. bodu programu, tj. před přijetím nového úplného znění stanov, konstatoval předsedající shromáždění, že všichni členové Společenství měli návrh stanov k dispozici a všechny připomínky byly do Stanov zapracovány. Po diskusi ohledně návrhu nového úplného znění stanov přistoupil předsedající shromáždění k hlasování. -----

Na základě mé přítomnosti při jednání dále **osvědčuji**, že shromáždění Společenství po projednání 2. bodu programu jednání **přijalo** usnesení následujícího obsahu: -----

Shromáždění Společenství rozhodlo o změně stanov přijetím jejich úplného znění takto: -----

----- **STANOVY** -----

----- **Společenství vlastníků jednotek domu Mišákova 454/16, Olomouc,** -----

----- **IČ 258 67 865,** -----

----- **v úplném znění ke dni 03.04.2017** -----

Část I.

Základní ustanovení

Článek 1

Název a sídlo

1. Název společenství vlastníků zní: **Společenství vlastníků jednotek domu Mišákova 454/16, Olomouc**, dále jen „**společenství**“.
2. Sídlo společenství vlastníků: **Mišákova 454/16, Povel, 779 00 Olomouc**.
3. Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem **zajišťování správy nemovité věci** – domu a pozemku uvedeného v Článku 2 odst. 1.
4. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostor v domě, společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákonech upravujících tuto problematiku.
5. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně upravujícím tuto problematiku, zejm. v občanském zákoníku a v těchto stanovách. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

Článek 2

Předmět činnosti a účel společenství vlastníků

1. Činnost a účel společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. **Nemovitou věcí je** stavba (bytový dům) č.p. 454, v části obce Povel, postavená na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) p.č. st. 594, a dále pozemek (zastavěná plocha a nádvoří) p.č. st. 594, vše v katastrálním území Povel, obec Olomouc.
2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. **Činnostmi týkajícími se správy nemovité věci, z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:**
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání:
 - společných částí domu;
 - technických zařízení domu jako společných částí;
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,

- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, -----
 - e) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě výměny měřidel, zajištění revizí např. plynových, ve společném zájmu členů společenství, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení technické či revizní dokumentace jednotlivých zařízení, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda jejich stavy neohrožují, nebo nepoškozují společné části domu. -----
4. **Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména:** -----
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů, -----
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou, -----
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek, dále jen „služby“, jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství, -----
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňového přiznání, je-li vyžadováno, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností, -----
 - e) vedení seznamu členů společenství, -----
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek, -----
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, -----
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv, -----
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. -----

Článek 3

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků 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 zejména: -----
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
 - b) cenu za služby poskytované správcem, -----
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
 - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání, -----
 - e) 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, -----
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, -----
 - g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v Článku 5 odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami, -----
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním. -----
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. -----
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov. -----

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Článek 4

Obecná ustanovení

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.-
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
4. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. -----
Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníci jednotky (i bezpodíloví spoluvlastníci), hlasují na jednání shromáždění společným zástupcem, a to počtem hlasů, který přísluší celé jednotce. -
5. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká: -----
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků, -----

- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků. -----
6. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno: -----
- a) jméno a příjmení, -----
- b) datum narození, -----
- c) adresa místa trvalého pobytu, -----
- d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, dále jen „**doručovací adresa**“, v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, -----
- e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů, -----
- f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce, -----
- g) kontaktní údaje: telefon, e-mail apod. -----
7. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků v případě nutnosti zajištění oprav a odstranění havárií v domě, a to pouze v rozsahu poskytnutí nezbytných údajů o dotčeném členovi společenství. -----
8. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. -----
9. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany. -----
10. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný. -----

Článek 5

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, -----
- c) volit a být volen do orgánů společenství, -----
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství, -----
- e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat na adrese správce domu po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství, -----
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinností podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, ---
- g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----

- h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, -----
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4, slovy čtyř, měsíců od doručení vyúčtování. -----
2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, -----
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4, slovy čtyř, měsíců od doručení vyúčtování, -----
 - d) po skončení kalendářního roku zkontrolovat veškeré údaje související s přípravou vyúčtování za služby, zejména: náměry na všech měřidlech, počty evidovaných osob užívajících byt v daném období, za které se vyúčtování provádí. Údaje pro kontrolu si člen společenství vyžádá a zkontroluje u statutárního orgánu společenství, a to nejpozději do konce měsíce ledna následujícího roku, za který se vyúčtování provádí. Za chybně uvedené údaje nese zodpovědnost sám člen společenství a v případě reklamace špatně uvedených nebo nezkontrolovaných údajů je povinen uhradit případné vícenáklady zpracovateli vyúčtování, -----
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5, slovy pět, dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši jedné promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč, slovy deset korun českých, za každý i započatý měsíc prodlení, -----
 - f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, -----
 - g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
 - h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství, -----
 - i) předkládat statutárnímu orgánu společenství kopii revizních zpráv k zařízením v bytě, potvrzujících provozuschopnost a bezpečnost těchto zařízení, pokud je provedení revizí dle právních předpisů vyžadováno, nebo umožnit zajištění provedení takových revizí společenstvím na náklady člena společenství, nerozhodne-li shromáždění jinak, -----
 - j) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu, -----
 - k) oznámit společenství vlastníkům do 1, slovy jednoho, měsíce: -----
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví; -----
 - ii. doručovací adresu, jsou-li i jiné kontaktní údaje (telefon, e-mail); -----
 - iii. číslo svého bankovního účtu, resp. číslo SIPO; -----
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost; -----
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činníci v souhrnu nejméně 3, slovy tři, měsíce v jednom kalendářním roce; -----

- vi. jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; -----
- vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi; -----
- l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
- m) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků, -----
- n) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, -----
- o) umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
- p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, -----
- q) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2, slovy dva, měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství, -----
- r) oznamovat včas, nejpozději do 30, slovy třiceti, dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odst. 2., písmene m), n) a o) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně 3, slovy tři, dny před zamýšleným datem realizace přístupu. -----
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----
5. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odst. 1., písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ale má právo pořizovat si jejich fotokopie. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odst. 1., písmeno e) a f) častěji než čtyřikrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva, a to ve výši 500,- Kč, slovy pět set korun českých, za každou započatou hodinu nahlížení. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odst. 1., písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. -
6. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----
7. Písemnosti doručované společenstvím vlastníků členům společenství budou doručovány osobním předáním nebo s využitím provozovatele poštovních služeb na adresu místa trvalého pobytu, popř. na doručovací adresu uvedenou v seznamu členů. Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla k adresátovi třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý den po odeslání. Doručení do vlastních rukou se vyžaduje v případech stanovených zákonem, těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění. -----

Část III.
Orgány společenství

Článek 6
Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) předseda společenství vlastníků, dále také jen „**předseda**“, -----
 - c) kontrolní komise. -----
2. Orgány uvedené v odst. 1 písm. b) a c) tohoto článku jsou volenými orgány společenství. ----
3. Členem voleného orgánu společenství může být právnická osoba nebo fyzická osoba, která je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání v platném znění. Jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, se může stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila shromáždění. -----
4. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
5. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odst. 3 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně. -
6. Volený orgán společenství vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
7. Odpovědnost člena voleného orgánu nebo voleného orgánu společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----
8. Nenahradil-li člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. -----
9. **Funkční období** člena voleného orgánu společenství je **pět let**. Počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce podle těchto stanov. -----
10. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
11. Člen voleného orgánu společenství může být během funkčního období odvolán shromážděním, i bez uvedení důvodu. Návrh může podat kterýkoliv vlastník jednotky – člen společenství. ----
12. Na shromáždění se hlasuje veřejně. V jednotlivých případech se může shromáždění usnést na hlasování tajném. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
13. Člen voleného orgánu, který funkci přijal, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. -----

14. Pokud nemá společenství zvoleného svého předsedu nebo jeho funkce uplynula nebo jinak zanikla, jmenuje dočasného předsedu na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, soud na dobu, než bude nový předseda zvolen; jinak soud jmenuje opatrovníka, kdykoliv se o tom při své činnosti dozví. -----
15. Člen voleného orgánu má nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením zvýšit, odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával, např. tím, že nesvolává shromáždění vlastníků jednotek v termínech podle těchto stanov, anebo svoji funkci vykonává nedbale. -----
16. Při skončení funkčního období nebo zanikne-li funkce člena voleného orgánu v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat veškeré písemnosti společenství, které má k dispozici, novému předsedovi. Současně je povinen předat informace týkající se výkonu funkce orgánu, které jsou nezbytné pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu, včetně informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím. Shromáždění může svým usnesením určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce. Funkce se předává neprodleně po konání schůze shromáždění, na které proběhla volba nově zvoleného orgánu. -----

Článek 7 Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství (vlastníci jednotek). -----
Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. --
Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. -----
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se bodů jednání, u kterých to obsah projednávání záležitosti vyžaduje. Nejsou-li tyto podklady připojeny, musí pozvánka obsahovat označení času a místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----
Pozvánka musí být odeslána členům společenství doporučeně na adresu uvedenou v seznamu členů a současně vyvěšena na domovní vývěsce nejméně patnáct dnů přede dnem konání shromáždění. Odeslání pozvánky doporučeně na adresu uvedenou v seznamu členů může být nahrazeno jejím doručením jiným prokazatelným způsobem, např. osobním předáním oproti podpisu. Pozvánka může být navíc zaslána také elektronicky na emailovou adresu člena společenství uvedenou v seznamu členů. -----
4. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů ve společenství. -----
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. -----

Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech domu a pozemku všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. -----

Ke změně prohlášení dle § 1169 občanského zákoníku se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. -----

7. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do 1, slovy jednoho, měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. -----
9. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. -----
10. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3, slovy tři, dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. ----
11. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----
12. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----
13. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství vlastníků. -----
15. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku. Při rovnosti hlasů při hlasování o jakékoli záležitosti nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. -----
16. Do působnosti shromáždění patří: -----

- a) změna stanov, -----
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, -----
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, -----
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, -----
- g) rozhodování o: -----
 - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení; -----
 - 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky; -----
 - 3. změně podlahové plochy jednotky; -----
 - 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek; -----
 - 5. změně podílu na společných částech; -----
 - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky; -----
 - 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Článku 10 odst. 7; -----
 - 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství; -----
- h) udělování předchozího souhlasu: -----
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle Článku 10 odst. 6; -----
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru; -----
 - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil; -----
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

Článek 8

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

- 1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov, může být rozhodováno mimo zasedání. -----
- 2. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny; a údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 30, slovy třicet, dní od doručení návrhu členu společenství. -----
- 3. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Souhlasné vyjádření, které nebude učiněno bez podmínek, není platným hlasováním. -----
- 4. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 30, slovy třiceti, dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. -----

5. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----
6. Rozhodnutí se přijímá hlasovací většinou v souladu s Článkem 7 těchto stanov, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů s tím, že za přítomné členy se považují všichni členové. -----

Článek 9 **Předseda společenství vlastníků**

1. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků, dále také jen „**předseda**“. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci. -----
2. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
3. Předseda za svou činnost odpovídá shromáždění. -----
4. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. -----
5. Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká zejména uplynutím funkčního období, odstoupením z funkce nebo jeho odvoláním shromážděním. -----
6. Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství, zaniká jeho funkce dnem, kdy shromáždění odstoupení na své schůzi projednalo a schválilo, nejpozději však uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení společenství. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a musí být doručeno do sídla společenství. -----

Článek 10 **Kontrolní komise**

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové kontrolní komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství. -----
2. Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. -----
3. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. -----
4. Kontrolní komise má **tři členy** a je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. -----
5. Kontrolní komise v rámci své působnosti dále zejména: -----
 - a) dohlíží, zda společenství a jeho orgány vykonávají činnost v souladu s právními předpisy a stanovami společenství, -----
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy určené k projednání na schůzi shromáždění, -----
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----
 - d) může podat předsedovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění. -----
6. Funkce člena kontrolní komise zaniká zejména uplynutím funkčního období nebo odvoláním člena shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce také odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí být písemné a adresované statutárnímu orgánu -----

společenství. Při odstoupení zaniká funkce člena kontrolní komise dnem, kdy shromáždění odstoupení na své schůzi projednalo a schválilo, nejpozději však uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení statutárnímu orgánu. -----

Část IV.

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

Článek 11

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. -----
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. -----
5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. -----
6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o: -----
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč, slovy dvacet tisíc korun českých, (bez aktuální daně z přidané hodnoty); -----
 - b) zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč, slovy dvacet tisíc korun českých, (bez aktuální daně z přidané hodnoty). -----
7. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 20.000,- Kč, slovy dvacet tisíc korun českých, (bez aktuální daně z přidané hodnoty); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií, nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----
8. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 20.000,- Kč, slovy dvacet tisíc korun českých, (bez aktuální daně z přidané hodnoty), je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně dva potenciální dodavatele. -----

Článek 12

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory vymezené dle prohlášení vlastníka budovy; nejsou-li uvedeny v prohlášení vlastníka, pak se jedná zejména o vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdnic kol, kotelny, výtahy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání v souladu s platnými právními předpisy. -
2. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
3. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. To, co je zde a dále v těchto stanovách stanoveno pro člena společenství, použije se přiměřeně na jakoukoliv osobu, které člen společenství umožní byt a společné části domu užívat. -----
4. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
5. Člen společenství je povinen udržovat pořádek ve všech společných částech domu a zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu (zejména na chodbách a ve sklepech), zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se rozdělávání a užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek nebo překážek ve společných částech domu, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. Věci odložené v jakýchkoliv společných prostorách domu, mimo místa pro to určená, mohou být po předchozím písemném upozornění vyvěšeném na domovní vývěsce alespoň sedm dnů předem, ze společných prostor odstraněny na náklad jejich vlastníka. -----
6. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
7. Člen společenství je povinen zdržet se užívání svého balkonu jako skladiště, je povinen zajistit, aby předměty umístěné na balkonech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží, je povinen zdržet se rozdělávání a užívání otevřeného ohně a je povinen zajistit, aby pobytem na balkonu nedocházelo k nepřiměřenému obtěžování sousedů hlukem, prachem či kouřem. -----
8. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----
9. Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky a poštovní schránky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky. -----

10. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
11. Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
12. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech a o sobotách, v době od 8.00 hod. do 18.00 hod. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
13. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----
14. Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----

Část V.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Článek 13

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména: -----
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle Článku 14 stanov, -----
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle Článku 14 stanov, -----
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle Článku 15 stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky v souladu s platnými právními předpisy, -----
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků, -----
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků, -----
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a -----
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků. -----
2. Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy:
 - a) nájemné z pronájmu společných částí domu, -----

- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a -----
- c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby. -----
3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku. -----
4. Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán společenství vlastníků a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. -----
5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. -----
6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků. -----

Článek 14

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

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky vč. záloh na služby uvedené v Článku 15 těchto stanov formou měsíčních záloh ve výši určené shromážděním, a to vždy nejpozději do 20., slovy dvacátého, dne kalendářního měsíce, za který se příspěvky platí, a to: -----
- a) stejnou částkou za jednotku - na následující náklady: -----
- náklady na odměňování předsedy společenství vlastníků; -----
 - náklady na vedení účetnictví; -----
 - náklady na vlastní správní činnost společenství vlastníků; -----
 - náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků; -----
 - náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo; -----
 - náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy; -----
 - náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena; -----
 - náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku. -----
- b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady, nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. -----
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví shromáždění na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů. -----
3. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4, slovy čtyř, měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4, slovy čtyř, měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje do 4, slovy čtyř, měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. -----

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

Článek 15

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

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, dále jen „služby“, a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy. -----
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu. -----
3. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. -----
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, nebo nestanoví-li jinak závazně platný právní předpis, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. -----
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, nebo nestanoví-li jinak závazně platný právní předpis, rozúčtují se náklady na služby takto: -----
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody, -----
 - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, -----
 - c) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----
 - d) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----
 - e) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle Článku 5 odst. 2 písm. k) stanov. -----
6. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4, slovy čtyř, měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30, slovy třicet, kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této lhůty již námitky k vyúčtování vznášet nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30, slovy třiceti, dnů od doručení námítky. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4, slovy čtyř, měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. ----
7. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit poplatek z prodlení ve výši stanovené takovým zákonem. -----

8. Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě, odesláním upozornění doporučeně na adresu uvedenou v seznamu členů. Odeslání upozornění doporučeně na adresu uvedenou v seznamu členů může být nahrazeno jejím doručením jiným prokazatelným způsobem, např. osobním předáním oproti podpisu. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

Článek 16 **Nebytový prostor**

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory. -----

Článek 17 **Závěrečná ustanovení**

1. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků jednotek dne 03.04.2017. -----
2. Nemovitou věcí, která je definována v Části I., Článku 2, odst. 1 těchto stanov, není ke dni přijetí těchto stanov související pozemek p.č. 331/8 v katastrálním území Povel. Stanou-li se spoluvlastníci společných částí stavby (bytového domu) spoluvlastníky tohoto pozemku nebo jeho ideálního podílu ve stejných spoluvlastnických podílech, jako vlastní bytový dům, nebo stane-li se Společenství vlastníků jednotek domu Mišákova 454/16, Olomouc, vlastníkem nebo spoluvlastníkem tohoto pozemku, bude předmětem správy tohoto společenství taktéž tento pozemek. -----
3. Právní poměry neupravené těmito stanovami se řídí obecně závaznými předpisy. -----
4. Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými předpisy, platí ustanovení těchto předpisů. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů nutný pro jeho přijetí dle článku III., odstavec 9. stanov Společenství je tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků, tj. 9518 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 100 % přítomných členů, tj. 15862 hlasů. Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících a z prohlášení předsedajícího shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

III.

Na základě mé přítomnosti při jednání dále **osvědčuji**, že shromáždění Společenství po projednání 3. bodu programu jednání **přijalo** usnesení následujícího obsahu: -----

A) Shromáždění Společenství odvolává pověřeného vlastníka Společenství pana Tomáše Crhonka, nar. dne 16.05.1981, s bydlíštěm Olomouc, Povel, Mišákova 454/16. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů nutný pro jeho přijetí dle článku IV., odstavec 3. stanov Společenství je nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, tj. 11577 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 100 % hlasů přítomných členů, tj. 15862 hlasů. Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících a z prohlášení předsedajícího shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

B) Shromáždění Společenství volí předsedou společenství vlastníků pana Tomáše Crhonka, nar. dne 16.05.1981, s bydlištěm Olomouc, Povel, Mišákova 454/16. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů nutný pro jeho přijetí dle článku IV., odstavec 3. stanov Společenství je nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků, tj. 11577 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 100 % hlasů přítomných členů, tj. 15862 hlasů. Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících a z prohlášení předsedajícího shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

IV.

O s v ě d ě n í -----

- 1) V souvislosti se žádostí o sepsání notářského zápisu o rozhodnutí shromáždění mi Společenství předložilo následující dokumenty: -----
 - výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek Společenství ze dne 03.04.2017, -----
 - stanovy Společenství ze dne 14.11.2000, -----
 - výpis z katastru nemovitostí ze dne 03.04.2017, -----
 - pozvánku ze dne 10.03.2017. -----
- 2) Jednání shromáždění Společenství se konalo dne 03.04.2017, na místě samém, uvedeném v záhlaví tohoto notářského zápisu a jeho jednání jsem byla osobně přítomna při projednání bodů programu 1. až 5. od 18.13 hodin do 18.20 hodin. -----
- 3) Předsedající shromáždění učinil za mé přítomnosti prohlášení dle ustanovení § 80b notářského řádu, které je uvedeno a popsáno v části I. tohoto notářského zápisu. Toto prohlášení předsedajícího shromáždění není v rozporu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty Společenství. -----
- 4) Osvědčuji, že rozhodnutí shromáždění Společenství popsaná v části II. a III. tohoto notářského zápisu byla přijata shromážděním dne 03.04.2017 na základě výsledku hlasování, které je uvedeno v notářském zápise, a obsah těchto rozhodnutí je v souladu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty Společenství. -----

O shora uvedených rozhodnutích shromáždění Společenství byl tento notářský zápis sepsán, předsedajícím shromáždění přečten a jím v plném rozsahu schválen. -----

Rudolf Kudla, v.r.

JUDr. Irena Bischofová, v.r.
notářka

JUDr. Irena Bischofová
notářka v Olomouci
L.S.

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený dne 03.04.2017, slovy třetího dubna roku dvou tisícího sedmnáctého, se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným JUDr. Irenou Bischofovou, notářkou se sídlem v Olomouci, pod sp.zn. N 89/2017, NZ 100/2017.



Irena Bischofová
JUDr. Irena Bischofová
notářka se sídlem v Olomouci

Ověření - vidimace

Ověřuji, že tento opis složený z *11* listů
doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen,
složenou z *11* listů. Tento opis je úplný.
V *Olomouci* dne *15. 8. 2017*



Mgr. Monika Zlámalová
Mgr. Monika Zlámalová
notářská koncipientka
pověřená notářkou
JUDr. IRENOU BISCHOFOVOU



2019. 12. 19.