

OPIS
STEJNOPIS

Strana první.
N 257/2015

NZ 241/2015

Notářský zápis

sepsaný dne 02.06.2015 (druhého června roku dva tisíce patnáct) mnou, Mgr. Martinem Kopalem, notářem se sídlem v Kladně, na místě samém, ve společných prostorách domu Na Slatince 3279/3, v Praze 10, Záběhlicích, na žádost -----

Společenství pro dům Na Slatince 3279/3, se sídlem Praha 10 - Záběhlice, Na Slatince 3279/3, PSČ 106 00, IČO: 288 86 291, (dále jen „společenství vlastníků nebo jen společenství“), zapsaného ve vložce č. 10192, oddíl S, rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, zastoupeného předsedou výboru společenství Pavlem Zaumüllerem, nar. 12.08.1979, bydlištěm Praha 10 - Záběhlice, Na Slatince 3279/3, PSČ 106 00, obsahující osvědčení podle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství vlastníků či jeho orgánů a osvědčení obsahu -----

----- **rozhodnutí** -----
----- **schůze shromáždění vlastníků jednotek** -----
----- **Společenství pro dům Na Slatince 3279/3,** -----

přijatých v průběhu jejího jednání, které se konalo dne 02.06.2015 (druhého června roku dva tisíce patnáct) ve společných prostorách domu Na Slatince 3279/3, v Praze 10, Záběhlicích, jehož se zúčastnili: -----

- **členové společenství**, nebo jejich zástupci, disponující v době hlasování o osvědčovaných rozhodnutích 446.140 hlasy z celkového počtu 715.990 hlasů (dle prezenční listiny, která je, včetně svých příloh - plných mocí - připojena jako příloha č. 1 tohoto notářského zápisu), z nichž byli přítomni -----
- **členové výboru**: Pavel Zaumüller, nar. 12.08.1979 (předseda výboru společenství), Eva Douchová, nar. 10.03.1978 (místopředseda výboru společenství) a Marián Holý, nar. 08.08.1978 (člen výboru společenství), kdy -----
- **předsedajícím schůze** byl zvolen Marián Holý, nar. 08.08.1978, bydlištěm Bratislava, Tabaková 2959/8, PSČ 811 07, Slovenská republika, jehož totožnost mi byla prokázána jeho platným úředním průkazem a který prohlásil, že rozumí českému jazyku. -----

I.

Na základě mně předložených listin v rámci přípravy této schůze shromáždění a na základě mé přítomnosti při jejím jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství vlastníků a schůze shromáždění Společenství pro dům Na Slatince 3279/3, související s přijetím předmětných rozhodnutí: -----

Existence společenství vlastníků byla ověřena z výpisu z vložky číslo 10192, oddíl S rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, o němž předseda výboru společenství vlastníků Pavel Zaumüller uvedl, že obsahuje aktuální informace o společenství vlastníků, s výjimkou nezapsané změny adresy člena výboru společenství Mariána Holého do rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----

Působnost schůze shromáždění společenství vlastníků k přijetí předmětných rozhodnutí je dána ustanovením článku VII. „Shromáždění“, odst. 3, písm. b) stanov společenství vlastníků, předložených mi v úplném znění ze dne 12.02.2009. -----

Způsobilost schůze shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----

Strana druhá.

- z pozvánky na schůzi shromáždění, o níž předseda výboru společenství prohlásil, že byla ve smyslu článku VII. „Shromáždění“, odst. 7 stanov společenství vlastníků vyhotovena, vyvěšena na domovní vývěsce v domě a doručena členům společenství, a to v řádné, stanovami určené lhůtě předem (pozvánka je připojena jako příloha č. 2 tohoto notářského zápisu), -----
- z citovaného výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, -----
- z citovaného znění stanov, -----
- z prezenční listiny, včetně jejích příloh - plných mocí, -----
- z prohlášení předsedajícího schůze shromáždění - Mariána Holého o počtu členů společenství vlastníků, -----
- z výpisu z listu vlastnictví č. 13615 pro katastrální území Záběhllice, obec Praha, na němž je veden dům č.p. 3279 Záběhllice, pro toto katastrální území a obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, z něhož vyplývá počet členů a počet hlasů shromáždění společenství vlastníků (tvoří přílohu č. 3 tohoto notářského zápisu), a dále z mého osobního zjištění a porovnání předpisů – občanského zákoníku (NOZ), zrušeného zák. č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, stanov společenství a skutečného stavu na místě, podle nichž byli v době hlasování o osvědčovaných rozhodnutích přítomni anebo zastoupeni členové společenství vlastníků, kteří disponovali 446.140 hlasy z celkového počtu 715.990 hlasů, oprávněných na schůzi hlasovat, což činí 62,31 % všech hlasů. -----

Způsobilost schůze shromáždění k přijetí předemných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího schůze shromáždění – výše uvedeného Mariána Holého, který byl do této funkce jednomyslně zvolen po zahájení schůze. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, které byly společenství vlastníků anebo jeho orgány povinny učinit anebo dodržet před přijetím následujících rozhodnutí schůze shromáždění, byly učiněny a dodrženy a byly v souladu s právními předpisy i stanovami společenství vlastníků. -----

II.

Vzhledem k tomu, že jsem byl osobně při jednání přítomen, osvědčuji, že schůze shromáždění Společenství pro dům Na Slatince 3279/3, po projednání příslušného bodu programu jednání, přijala následující usnesení: -----

I. Usnesení o změně stanov: -----

Schůze shromáždění Společenství pro dům Na Slatince 3279/3, na svém jednání dne 02.06.2015 (druhého června roku dva tisíce patnáct) přijímá tyto změny stanov spočívající v přijetí jejich úplného nového znění tak, že stávající články stanov I. - XVII. se nahrazují níže uvedenými články I. - XVII.: -----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK DOMU NA SLATINCE 3279/3

Čl. I.

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek domu Na Slatince 3279/3, se sídlem Praha 10 - Záběhllice, Na Slatince 3279/3, PSČ 106 00, IČ 288 86 291 (dále jen "Společenství") je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práv a zavazovat se k povinnostem podle naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----

J
V
C
F
C
U
S
V
E
O
F
4
a
b
je
c]

2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.
3. Za dluhy Společenství ručí každý člen Společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
4. Jednacím jazykem Společenství je čeština. -----

Čl. II. Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti Společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen "správa domu a pozemku") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu. -----
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména -----
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov Společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; -----
 - b) revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody dále telekomunikačních zařízení, kamerového systému a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu; -----
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku; -----
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----
3. 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, uchování 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) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání; -----
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství vlastníků jednotek; -----
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají zákony nebo vyplývají ze stanov Společenství a z usnesení shromáždění členů Společenství přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami Společenství, a to včetně vymáhání u soudů a jiných orgánů; -----
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než členům Společenství v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv; -----
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany jiných práv Společenství. -----
4. V rámci předmětu své činnosti může Společenství sjednávat smlouvy, především o -----
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku; -----
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo; -
 - c) pojištění domu; -----

Strana čtvrtá.

d) užívání společných částí domu; -----
e) nájmu společných částí domu; -----
f) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat. -----

5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 4 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----

6. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje Společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku: -----

a) vedení evidence plateb členů Společenství; -----
b) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti Společenství; -----
c) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky; -----
d) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených Společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), například dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, odvoz domovního odpadu, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, provoz kamerového a bezpečnostního systému domu, připojení k síti Internet. -----

V rámci této činnosti Společenství zajišťuje zejména: -----

(i) vybírání úhrad za služby zajišťované Společenstvím, -----
(ii) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy Společenství, -----
(iii) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. -----

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

8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku Společenství dále zajišťuje zejména -----

a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství zákonem nebo 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. -----

9. Společenství dále zajišťuje změny společných částí domu a změny v užívání stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce, modernizace). -----

Čl. III.

Správa domu a pozemku a správce

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníků jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné a účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a k zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužících všem členům Společenství. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání některému z členů Společenství. -----

2. Společenství zajišťuje provozní, technické, správní, finanční a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem domu. -----

4
S
P
P
5.
ce
6.
a)
b)
c)
d)
e)
f)
g)
sta
7.1

Strana pátá.

3. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

Čl. IV. Orgány Společenství

1. Orgány Společenství jsou shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen „shromáždění“), výbor Společenství (dále jen „výbor“) a kontrolní komise. -----

2. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství. -----

3. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové Společenství (dále též „členové Společenství“). -----

4. Výbor Společenství je statutárním a výkonným orgánem Společenství. Výbor je volen shromážděním. -----

5. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Kontrolní komise je volena shromážděním. -----

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

7. Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zapisovatelem, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. -----

Čl. V. Shromáždění a jeho působnost

1. schválení a změna stanov; -----

2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám; -----

3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn; -----

4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků; -----

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

6. rozhodování -----

a) o členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení; -----

b) o změně účelu užívání domu nebo jednotky; -----

c) o změně podlahové plochy jednotky; -----

d) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek; -----

e) o změně podílu na společných částech; -----

f) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky; -----

g) o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady na jednu opravu nebo stavební úpravu částku 100.000,- Kč (jedno sto tisíc korun českých); -----

7. udělování předchozího souhlasu -----

Strana šestá.

- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi; -----
- b) k nabytí, převodu nebo zatížení movitých věcí Společenství, jejichž hodnota převyšuje částku 100.000,- Kč (sto tisíc korun českých), nebo k jinému nakládání s takovými věcmi; -----
- c) k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru; -----
- d) k trvalým stavebním úpravám nebo trvalé změně vzhledu společných částí domu (například zasklení lodžii); -----
- e) k uzavření, prodloužení či změně smlouvy o nájmu společných částí domu; -----
- f) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil; -----

8. 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; -----

9. rozhodování v dalších záležitostech, které stanoví donucující (kogentní) ustanovení zákona nebo tyto Stanovy nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

Čl. VI.

Svolání shromáždění a průběh jeho jednání

1. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být výborem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti. Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat sami vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů. Za tím účelem je povinen správce bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění. -----

2. O svolání zasedání shromáždění musí být členové Společenství vyrozuměni nejméně 15 (patnáct) dní před konáním zasedání shromáždění písemnou pozvánkou vhozenou do poštovní schránky člena Společenství nacházející se v domě Na Slatince 3279/3, Praha 10 nebo doručením na členem Společenství určenou e-mailovou adresu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství a na jiném vhodném místě v domě. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen Společenství s těmito podklady seznámit. Okamžikem doručení pozvánky a podkladů k jednání shromáždění je den vložení do poštovní schránky člena Společenství nebo den následující po odeslání e-mailu na určenou e-mailovou adresu člena Společenství. -----

3. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Jednotlivé části shromáždění mohou řídit různí členové výboru. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor. -----

4. Každý člen Společenství má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Osoba jednající jménem spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. -----

5. Člen Společenství se účastní hlasování osobně nebo svým zástupcem, kterého k tomu zmocnil na základě písemné plné moci. Zástupcem může být jiný člen Společenství nebo třetí osoba; zástupcem může být i člen výboru. Písemná plná moc nemusí být notářsky ověřená. -----

6. Spoluvlastníci jednotek nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění prostřednictvím osoby, na níž se shodnou. Pokud se na shromáždění dostaví jen jeden ze spoluvlastníků nebo jeden z manželů, platí, že osoba, která se dostavila, je osobou spoluvlastníky nebo manželi určenou k rozhodování. -----

1.
2.
př
hla

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Společenství. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

8. Pro hlasování o zařazení záležitosti na pořad zasedání shromáždění, která nebyla uvedena na pozvánce, se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů Společenství. -----

Čl. VII.

Rozhodnutí mimo zasedání (hlasování per rollam)

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může jeho svolavatel navrhnout, aby členové Společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění a to písemnou formou (rozhodování per rollam). V takovémto případě může shromáždění, které bylo svoláno, a které samo o sobě není usnášeníschopné, proběhnout jako součást procesu hlasování per rollam. Platnost jeho rozhodnutí však bude podmíněna tím, že se dodatečně podaří dosáhnout usnášeníschopnosti procesem hlasování per rollam. -----

2. Výbor může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) v záležitosti, která nesnese odkladu. -----

3. Návrh na rozhodnutí členů Společenství mimo zasedání shromáždění musí obsahovat -----
a) návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno; ----
b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému členu Společenství; -----
c) stanovení lhůty, ve které má člen Společenství doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí 30 (třicet) dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění členům Společenství odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno. -----

4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření člena Společenství k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) jeden z nich dle dohody spoluvlastníků nebo manželů. -----

5. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží. -----

6. Výbor oznámí členům Společenství v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení i celý obsah přijatého usnesení. -----

7. Rozhodnutí per rollam se přijímá většinou hlasů všech členů Společenství, ledaže tyto stanovy nebo donucující ustanovení zákona vyžadují vyšší počet hlasů. -----

Čl. VIII.

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem Společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění. -----

2. Výbor má 3 (tři) členy. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. -----

Strana osmá.

3. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků, jako je e-mail nebo SMS (per rollam), je přípustné, ledaže jakýkoliv člen výboru s takovýmto postupem nesouhlasí. -----
4. Členem výboru Společenství může být zvolena právnická osoba nebo fyzická osoba, které je plně svéprávná. -----
5. Členem výboru nemůže být zvolen ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) či registrovaný partner (partnerka) je již členem výboru. -----
6. Závazek k výkonu volené funkce ve výboru je závazkem osobní povahy. Člen výboru je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
7. Funkční období členů výboru je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové výboru své funkce do doby zvolení nového výboru. -----
8. Člen výboru může být volen opětovně. -----
9. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
10. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na svém zasedání projednal, nejpozději však uplynutím 2 (dvou) měsíců od dojití prohlášení o odstoupení. -----
11. Výbor zvolí ze svých členů předsedu. -----
12. Za výbor jedná navenek každý z členů výboru samostatně. Je-li právní úkon činěn písemně, je nezbytný podpis dvou členů výboru. -----
13. Členové výboru mají nárok na odměnu za výkon funkce ve výši, kterou schválí shromáždění. Shromáždění schvaluje výši odměny pro celý výbor. Výbor rozhoduje o rozdělení odměny mezi členy výboru s ohledem na rozsah práce, kterou v daném období členové výboru vykonali. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů zvláštního zřetele hodných, zejména proto, že člen výboru se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání výboru, anebo svoji funkci vykonával nedbale. -----
14. Člen výboru, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen výboru se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost. -----
15. Člen výboru odpovídá Společenství za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zprostí tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla Společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. -----

Čl. IX.

Působnost výboru

1. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
2. Výbor se schází podle potřeby. Výbor svolává jeho člen. -----

1
S
2
jr
je
hl
3.
čl.
ne

Strana devátá.

3. Výbor zastupuje Společenství ve všech věcech Společenství jako právnické osoby. -----
4. Výbor zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. -----
5. Výbor zejména připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech Společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností a účetnictví Společenství, sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků. -----

Čl. X.

Kontrolní komise

1. Dalším voleným orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Kontrolní komise je 3 (tří) členná. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi všechna pravidla stanovená pro statutární orgán společenství obdobně. -----
2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. -----
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti. -----

Čl. XI.

Vznik členství, evidence členů Společenství

1. Členy Společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku Společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. -----
2. Členství ve Společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou společnými členy Společenství. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----

Čl. XII.

Seznam členů Společenství, oznamovací povinnost a právo na informace

1. Běžná komunikace správce, výboru a členů Společenství se děje e-mailem. Členové Společenství jsou povinni zajistit, aby správce a výbor měli jejich platnou e-mailovou adresu. -----
2. Výbor zajistí, aby správce vedl seznam vlastníků jednotek - členů Společenství, v němž se uvádí jméno a příjmení člena Společenství, označení jednotky, již se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu, e-mailová adresa, telefonní číslo a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění. -----
3. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů Společenství. Členy Společenství, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen Společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. -----

Strana desátá.

4. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů Společenství -----
a) označení jednotky, -----
b) velikost hlasu vážící se k jednotce, -----
c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů. -----
5. Přenechal-li člen Společenství byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno, adresa a telefonní číslo této osoby. -----
6. Správce zajistí neprodlenou aktualizaci údajů v seznamu členů Společenství vždy na základě písemného oznámení změny údajů členem Společenství. -----
7. Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit správci nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (např. výpisem z katastru nemovitostí, rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. -----
8. Člen Společenství je povinen oznámit správci vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů Společenství, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li člen Společenství byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno, adresu a telefonní číslo této osoby. Ohledně jednotky ve spoluvlastnictví oznamuje tyto údaje kterýkoliv ze spoluvlastníků nebo manželů; v případě porušení této povinnosti odpovídají spoluvlastníci společně a nerozdílně. -----
9. Požádá-li o to člen Společenství, sdělí mu správce jméno, adresu a telefonní číslo kteréhokoliv člena Společenství nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací dbá správce ochrany soukromí a oprávněných zájmů osob, kterých se informace týkají. Člen Společenství, který si informace vyžádal, je oprávněn použít je pouze v souladu se zákonem, jinak odpovídá za škodu, která by tím členům Společenství nebo Společenství vznikla a odpovídá za porušení práva člena Společenství na ochranu osobních údajů. Člen Společenství podává žádost o poskytnutí jména a adresy člena Společenství nebo nájemce v písemné formě. Informaci poskytne správce rovněž písemně, a to do 7 (sedmi) dnů od obdržení žádosti člena Společenství. -----

Čl. XIII.

Práva a povinnosti člena Společenství a způsob jejich uplatňování

1. Člen Společenství má právo zejména: -----
a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami; -----
b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění; -----
c) volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem výboru Společenství; -----
d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jeho činnosti; -----
e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému členu Společenství výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části; -----
f) seznámit se s tím, jak Společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory; -----
g) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet Společenství, nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti Společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů;-----

- h) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků; -----
- i) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění; -----
- j) na požádání obdržet zápis ze shromáždění. -----

2. Člen Společenství je povinen zejména: -----

- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství, schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami; -----
- b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je výborem schválen; -----
- c) udržovat na svůj náklad jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; -----
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané členu Společenství k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby uvnitř jednotky; -----
- e) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčí-li shromáždění jinak; -----
- f) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování; -----
- g) umožnit po předchozím vyzvání výborem nebo správcem přístup do jednotky nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících jednotkou nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijný stav, činí se vyzvání nejméně tři dny předem, kdy má být umožněn vstup do jednotky nebo výlučně užívané společné části domu; -----
- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do jednotky za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v jednotce; -----
- i) bezodkladně odstranit na svůj náklad závady a poškození, případně velké znečištění, které na jiných jednotkách, společných částech domu nebo na pozemku způsobil sám člen Společenství nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, či návštěvy nebo jakékoliv jiné přizvané osoby; -----
- j) neodkládat odpady jinam, než do k tomu určených míst a nádob v popelárně či do veřejně přípustných kontejnerů; velkoobjemové odpady (např. starý nábytek, stavební suť atd.) nebo elektroodpad ukládat jen do k tomu určených kontejnerů nebo na jiná k tomu určená místa; -----
- k) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů Společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv; to zahrnuje též povinnost respektovat zákaz kouření ve společných částech domu včetně výtahu; -----
- l) neprodleně upozorňovat orgány Společenství nebo správce na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám, -----
- m) předložit včas výboru stavební dokumentaci, upravuje-li člen Společenství stavebně svoji jednotku, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do jednotky, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních členů Společenství nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván Společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků; -----
- n) oznámit bez zbytečného odkladu správci nabytí vlastnictví jednotky, a to spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů Společenství pro potřeby správy domu podle Čl. XII. těchto stanov; -----

Strana dvanáctá.

o) dbát o to, aby správce měl k dispozici platnou e-mailovou adresu člena Společenství; v případě změny e-mailové adresy novou adresu bezodkladně sdělit správci. -----

p) pravidelně ve své jednotce kontrolovat správnou funkci vodoměrů a indikátorů topných nákladů a v případě zjištění poruchy neprodleně informovat výbor nebo správce. -----

3. Trvalé stavební úpravy společných částí domu, které využívá výhradě člen Společenství, nebo trvalé změny vzhledu těchto společných částí domu (například zasklení lodžii), může člen Společenství realizovat jen po předchozím souhlasu shromáždění. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen Společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy Společenství. -----

4. Úpravy provedené bez souhlasu shromáždění nebo úpravy provedené v rozporu se stavebními předpisy člen Společenství bezodkladně odstraní. Neodstraní-li tyto úpravy bez zbytečného odkladu poté, co je k tomu vyzván výborem, může Společenství odstranit úpravy samo na náklady dotčeného člena. -----

5. Pokud člen Společenství poruší svou povinnost bezodkladně odstranit na svůj náklad závady a poškození (včetně grafity), případně velké znečištění, které na společných částech domu nebo na pozemku způsobil, uhradí Společenství smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč (jeden tisíc korun českých); převyší-li způsobená škoda tuto smluvní pokutu, hradí člen smluvní pokutu a navíc celou tuto škodu. Tuto povinnost má člen Společenství i tehdy, způsobili-li škodu ti, kteří s ním jednotku užívají, případně nájemci či podnájemci včetně osob jimi přizvaných. Velkým znečištěním je například znečištění společných prostor stavebními pracemi, lidskými či zvířecími exkrementy atd. Velkým znečištěním nejsou takové případy znečištění společných částí domu, které jsou pravidelným a obvyklým důsledkem užívání společných částí domu, a které běžně odstraňuje úklidová služba (například běžné znečištění podlahy prachem, blátem atp.). -----

6. Ustanovení předchozího odstavce věty první a druhé platí obdobně též na porušení povinnosti dle odst. 2 písm. j) tohoto článku a oznamovací povinnosti dle čl. XII. odst. 8. -----

7. Člen Společenství má povinnost v případě prodlení s jakýmkoliv peněžitým plněním ve prospěch Společenství, které přesahuje 15 (patnáct) dní ode dne jeho splatnosti, uhradit Společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 100,- Kč (jedno sto korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení. Výbor může upustit od vymáhání úroku z prodlení, shledá-li na straně člena důvody zvláštního zřetele hodné. -----

Čl. XIV.

Zánik členství ve Společenství

1. Členství ve Společenství zaniká: -----

a) úmrtím člena Společenství - fyzické osoby, -----

b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----

c) zánikem člena Společenství - právnické osoby, -----

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství. -----

2. Společné členství spoluvlastníků ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit správci. -----

Čl. XV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu -----

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. -----

Strana třináctá.

2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze pro účel, na který byly určeny, tak aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější. -----

3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména z jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období. -----

4. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušenosti s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. -----

5. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat s důsledku opotřebení „časem“. -----

6. Rozpočet nákladů v bodech 3 a 4 se stanoví na roční období. -----

7. Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok. -----

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku -----

1. Členové Společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku včetně odměňování správce a členů výboru rovným dílem bez ohledu na velikost podlahové plochy jednotky. -----

2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí členové Společenství formou záloh na účet Společenství do 15. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním jednotky. -----

3. Slouží-li některá ze společných částí jen některému členu Společenství, k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům, umístění a rozsahu povinnosti člena Společenství spravovat tuto část na vlastní náklad. -----

4. Podle zásad uvedených v písm. B. odst. 1 až 3 tohoto článku se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých odstavců písm. A. tohoto článku stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého člena Společenství. -----

5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost příspěvku na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----

6. Převádí-li člen Společenství vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení Společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Dluhy přejdou na nabyvatele i tehdy, nesplní-li převodce tuto oznamovací povinnost. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce Společenství. -----

C. Rozúčtování nákladů na služby -----

1. Službami jsou zejména: -----

a) dodávky vody a odvádění odpadních vod, -----

b) odvoz komunálního odpadu, -----

c) elektřina pro společné prostory, -----

d) úklid společných prostor v domě, -----

e) provoz výtahu, -----

f) další služby sjednané Společenstvím. -----

2. Náklady na služby se rozúčtují následovně: -----

Strana čtrnáctá.

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) tohoto článku se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; -----
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) až f) tohoto článku se rozúčtují podle výše spoluvlastnických podílů, ledaže rozhodne shromáždění s ohledem na jejich povahu jinak. -----
3. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí: -----
- a) člen Společenství – vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, -----
- b) nájemce jednotky a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. -----
4. Vyúčtování záloh na správu domu a pozemku a úhrad za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. -----
5. Vzájemné finanční vypořádání přeplatků se provede nejpozději do 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členu Společenství. -----
6. Splatnost nedoplatků ve vyúčtování je 30 (třicet) dnů ode dne doručení vyúčtování. -----
7. Člen Společenství může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování nákladů na správu domu a pozemku a služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení. V případě uznání námitek předloží Společenství nové vyúčtování, které je člen Společenství povinen uhradit do 30 (třiceti) dnů ode dne jeho doručení. -----
8. Pokud člen Společenství neumožní provedení odečtu jednotlivých měřidel v jeho jednotce a pokud tyto odečty nedodá ani jiným způsobem, bude stanovena spotřeba podle následujících pravidel: -----
- a) spotřeba studené vody bude stanovena podle průměrné spotřeby jednotek srovnatelné velikosti nebo podle spotřeby za minulé období; vždy bude použita vyšší hodnota, která bude vynásobena sankčním koeficientem 1,6. -----
- b) spotřeba teplé vody bude stanovena podle průměrné spotřeby jednotek srovnatelné velikosti nebo podle spotřeby za minulé období; vždy bude použita vyšší hodnota, která bude vynásobena sankčním koeficientem 1,6. -----
- c) spotřeba tepelné energie bude stanovena podle průměrné spotřeby jednotek srovnatelné velikosti nebo podle spotřeby za minulé období; vždy bude použita vyšší hodnota, která bude vynásobena sankčním koeficientem 1,6. -----

Čl. XVI.

Hospodaření Společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti Společenství. -----
2. Uzavře-li Společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu předkládat orgánům Společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy Společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány Společenství. Ve smlouvě může Společenství pověřit správce domu též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----
3. Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví.-----

Strana patnáctá.

4. Členové Společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----

Čl. XVII. Závěrečná ustanovení

1. Na věci neupravené těmito stanovami se použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2013 Sb., občanský zákoník. -----

2. Odlišná ustanovení těchto stanov mají ve vztahu k třetím osobám, odlišným od členů Společenství, přednost před těmi ustanoveními občanského zákoníku, která nemají donucující povahu (§ 978 občanského zákoníku). -----

3. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze a jsou k dispozici u výboru a u správce. -----

4. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 2. června 2015. Mezi členy Společenství nabývají platnosti a účinnosti okamžikem schválení; ve vztahu ke třetím osobám pak okamžikem doručení do obchodního rejstříku. -----

O tomto usnesení shromáždění vlastníků bylo hlasováno zvednutím ruky. -----

Rozhodný počet hlasů pro přijetí usnesení o změně stanov, který byl zjištěn z ustanovení článku VII. „Shromáždění“, odst. 13. stanov společenství vlastníků ze dne 12.02.2009, činí 334.605 hlasů (tři čtvrtiny hlasů přítomných členů společenství). -----

Pro přijetí usnesení hlasovalo aklamací 446.140 hlasů, proti hlasovalo 0 hlasů, 0 hlasů se hlasování zdrželo. -----

Shora uvedené **usnesení o změně stanov bylo přijato.** -----

Výsledek hlasování byl oznámen předsedající schůze shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky. -----

III.

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že učiněné usnesení bylo shromážděním Společenství pro dům Na Slatince 3279/3, přijato, a obsah i způsob přijetí tohoto usnesení byly, podle mého názoru, ve smyslu § 80a notářského řádu, v souladu s právními předpisy i zakladatelským právním jednáním společenství (stanovami). Tato právní jednání splňují náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku.

O shora uvedených rozhodnutích schůze shromáždění Společenství pro dům Na Slatince 3279/3, byl sepsán tento notářský zápis, předsedající schůze shromáždění byl přečten a poté jí byl v celém rozsahu schválen. -----

Marián Holý, v.r.

L.S.

Mgr. Martin Kopal, v.r.