

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská Praha**

Část I.  
**Základní ustanovení**

Čl. 1  
**Název a sídlo**

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha** -----
- 2) IČO : **24850039** -----
- 3) Právní forma: společenství vlastníků jednotek -----
- 4) Sídlo: Práčská čp. 2598/95, Praha 10, PSČ 106 00 -----
- 5) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1. Její postavení je upraveno především zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem a je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, jakož i dalších činností, které jsou uvedeny v čl. 2 těchto stanov, a to v rozsahu a způsobem, které určují příslušné právní předpisy a tyto stanovy. -----
- 6) Společenství vzniklo dle dříve platného zák. č. 72/1994 Sb. v platném znění k datu 1. 4. 2011 a je vedeno ve vložce č. 12693 odd. S rejstříku společenství vedeného Městským soudem v Praze. Svoji povahou se jedná o výkon bytového spoluvlastnictví založené vlastnictvím jednotek členů společenství a jejich spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku. -----
- 7) Ustanovení občanského zákoníku a navazujících právních předpisů, kterými jsou zejména zákon č. 67/2013 Sb. o poskytování plnění spojených s užíváním jednotek, který vymazuje rozsah a služeb, výši záloh za služby a způsob rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků a sankce, dále vl. nař. č. 366/2013 Sb., který stanoví způsob výpočtu podlahové plochy, vymezuje co jsou společné části domu, provozně technické a správní činnosti společenství nákladů vlastní správní činnosti, a stanov společenství, kterými je upravena vnitřní činnost společenství, platí i pro případného insolvenčního správce ustaveného dle zvláštního předpisu. -----
- 8) Platí, že jednotka je věc nemovitá, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a s ním související podíl na vzájemně spojených a neoddělitelných společných částech domu. Společné jsou alespoň ty části domu, které podle své povahy slouží vlastníkům jednotek společně. To platí i

v případě, že se určitá společná část ponechá některému vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání. -----

- 9) Společenství odpovídá za správu domu a pozemku. Proto právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek a s fyzickými a právnickými osobami vně společenství. -----

## Čl. 2

### Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci a jejich příslušenství. -----
- 2) Nemovitou věcí jsou pozemky parc. č. 2078/72 až parc. č. 2078/78 na kterých se nachází bytový dům čp. 2595, čp. 2596, čp. 2597, čp. 2598, čp. 2599, čp. 2601 a čp. 2602 a jeho příslušenství a dále pozemky parc. č. 2078/79, parc. č. 2078/416 a parc. č. 2078/417 na který je předmět činnosti stanovený těmito stanovami zaměřen. -----
- 3) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
- 4) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména: -----
- a) provoz, údržba, opravy, modernizace, technické zhodnocení, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání -----
- i. společných částí domu; -----
- ii. technických zařízení domu jako společných částí; a -----
- iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; -----
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu; -----
- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----
- d) uplatnění práva vstupu do 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) 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. -----
- 5) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména: -----

Strana pátá.

- 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 daňových přiznání, 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 vlastníků 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. -----

## Část II.

### Členství ve společenství vlastníků

#### Čl. 3

#### 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. V takovém případě se převodce stává ručitelem za úhradu tohoto dluhu, pokud nabyvatel tento dluh neuhradí. Pro platné vymáhání pohledávky platí příslušná ustanovení občanského zákoníku. -----
- 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 orgánům společenství vlastníků, včetně plné moci pro účast na jednáních shromáždění vlastníků. -----

#### Čl. 4

#### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, domovním řádu 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 každé poslední úterý v měsíci, které je pracovním dnem, od 16:00 (slovy: šestnácti) do 18:00 (slovy: osmnácti) hodin na adrese: Práčská čp. 2598/95 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 povinnosti 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, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, a to v souladu se zákonem číslo 67/2013 Sb. v platném znění a vládního nařízení číslo 366/2013 Sb., -----
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování. -----

Strana sedmá.

- 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, domovní řád, 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) 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 1 (slovy: jedno) promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,00 Kč (slovy: deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení, -----
  - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, či v domovním řádu a v usnesení 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, -----
  - f) 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, -----
  - g) 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, -----
  - h) 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, -----
  - i) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce: -----
    - i. nabytí jednotky do vlastnictví, -----
    - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), -----
    - iii. číslo svého bankovního účtu, -----
    - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
    - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; -----
    - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a -----
    - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi. -----

- j) 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, -----
  - k) 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, -----
  - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, technickému zhodnocení, 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, technické zhodnocení, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, -----
  - m) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
  - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, -----
  - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 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, -----
  - p) oznamovat včas, nejpozději do 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 odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně 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 odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani 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 odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 350,00 Kč (slovy: tři sta padesát korun českých) za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. -----

Část III.

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

Čl. 5

**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, technickým zhodnocením, 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. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. -----
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné fyzické nebo právnické 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: -----
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 70.000,00 Kč (slovy: sedmdesát tisíc korun českých), ---
  - o zcizení 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 140.000,00 Kč (slovy: jedno sto čtyřicet tisíc korun českých). -----
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným

plánem oprav, modernizací, technických zhodnocení a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství pro tyto opravy. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci, technické zhodnocení nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 280.000,00 Kč (slovy: dvě sta osmdesát tisíc korun českých); 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 100.000,00 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele. -----

## Čl. 6

### 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 náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, lodžie, přístupné ze společných prostor, výtahy, sklepy a další prostory určené pro společné užívání. 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. -----
- 2) 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. -----
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména 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 nekrmít 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. -----
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině nebo vytváření přepážek ve společných částech či, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----



Strana jedenáctá.

- 5) 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. -----
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné vně lodžii byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístěny 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 umístění reklam a vývěsek, jakož i jeho osobního vyjádření na adresu členů či orgánů společenství na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky a poštovní schránky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----
- 9) Pokud člen společenství nebo jiný člen domácnosti či nájemník 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. -----
- 10) 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. -----
- 11) 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. -----
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístění snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----

- 13) 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 písemnou dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím výboru společenství vlastníků. -----

#### Část IV.

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

#### Čl. 7

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----
- 2) Společenství vede účetnictví dle zák. č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů a účtuje v soustavě podvojného účetnictví. Nestanoví-li stanovy v mezích právních předpisů něco jiného, postupuje se při hospodaření společenství a nakládání s jeho majetkem podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
- 3) Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
  - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: -----
    - zůstatek k 1. (slovy: prvnímu) lednu, -----
    - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
    - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, -----
    - zůstatek k 31. 12. (slovy: třicátému prvnímu prosinci); -----
  - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
    - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, -----
    - pojištění domu, pozemku a dlouhodobého hmotného majetku-----
    - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
    - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
    - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, -----
    - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, -----
    - bankovní poplatky, -----
    - a výnosy, zejména: -----

- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a), -----
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. -----

## Čl. 8

### **Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby**

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to: -----
  - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), -----
  - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky se započítá takto: -----
    - balkon 50 % (slovy: padesát procent) plochy / týká se lodžii, které umístěny ve středních částech budovy a jsou určeny přednostně pro jejich využití majiteli bytových jednotek umístěných ve středu budovy/, -----
    - nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. -----
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací, technického zhodnocení 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 statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně dvoutřetinovou 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 v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace, technická zhodnocení a rekonstrukce společných částí, a to 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, -----
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku 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 a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. -----

- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy nejpozději k 20. (slovy: dvacátému) dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. -----
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto: -----
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech -----
  - b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, nyní společné STA v domě s jednotnou měsíční sazbou za každou bytovou jednotku -----
  - c) 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 v domácnosti -----
  - d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, -----  
nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak. -----
- 8) 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 oznamovanou 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 reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení námítka. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 (slovy: čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
- 9) 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 úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.

Strana patnáctá.

- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. 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. -----
- 11) Při převodu vlastnictví k bytové jednotce se příspěvky na správu domu nevypovídají. -----

Část IV.  
**Orgány společenství**

Čl. 9  
**Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou: -----  
a) shromáždění, -----  
b) výbor společenství, -----  
c) revizor společenství. -----
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně. -  
-----
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a vyvodí z toho pro sebe důsledky, §159 občanského zákoníku. -----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----

Strana šestnáctá.

- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu 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. -----
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství. -----
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté. Přijetím nových stanov se nic nemění na běhu stávajícího volebního období. -----
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. -----
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Zpravidla zasedání voleného orgánu svolává jeho předseda. -----
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu. -----
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. -----

Čl. 10  
**Shromáždění**

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. -----
- 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. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. -----
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. Tato povinnost je splněna, pokud jsou projednávány písemné materiály před konáním shromáždění vyvěšeny na úřední desku společenství. -----
- 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 projednávat věci a usnášet se za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. -----
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech 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. Uvedený souhlas lze od nepřítomných členů získat i formou anketního hlasování. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň  $\frac{3}{4}$  (slovy: tři čtvrtiny) většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. -----
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----

Strana osmnáctá.

- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit především jiným členem shromáždění či osobami, které s ním sdílejí společnou domácnost, nebo osobami blízkými. Zastoupení jinou osobou lze připustit jen ve výjimečných případech. 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. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout, zejména jedná-li se o obsah obchodních smluv, které zakotvují vzájemnou mlčenlivost smluvních účastníků o věcech souvisejících s platebními podmínkami nebo uplatněním know how dodavatele chráněné patenty apod. -----
- 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 pořízení 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. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru společenství. -----
- 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. -----

## Čl. 11

### Působnost shromáždění

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, technických zhodnocení 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, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 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 čl. 6 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. -----

Uvedené působnosti nelze rozhodnutím shromáždění přenášet na jiné volené orgány společenství. -----

## Čl. 12

### Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. 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 údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství. -----
- 2) 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. -----
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 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. -----
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -----
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí dvoutřetinové většiny hlasů všech členů společenství. -----

Čl. 13

**Výbor společenství**

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci. -----
- 2) Výbor 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. Zejména pak výbor společenství: -----
  - odpovídá za vedení účetnictví, sestavení roční účetní závěrky, a plnění daňové povinnosti společenství, -----
  - připravuje podklady pro jednání shromáždění vlastníků a svolává toto shromáždění, -----
  - zajišťuje běžné obchodní vedení společenství, včetně řádné archivace písemností, -----
  - zajišťuje včasné vyúčtování záloh za úhradu služeb dodávaných do domu a bytů a vypořádání jejich nedoplatků a přeplatků, vydává výměry měsíčních plateb k finančnímu krytí nákladů společenství na opravy, údržbu a provoz domu a jeho společných částí, včetně smluvních dodávek služeb do domu, v případě jejich nehrzení pak zajišťuje vymáhání takové pohledávky, včetně soudních žalob na jejich plnění, -----
  - uzavírá za společenství příslušné obchodní smlouvy, kontroluje jejich plnění a kvalitu dodávek do domu, činí opatření k odstranění zjištěných nedostatků případně kroky k uplatnění nároku na náhradu škody, -----
  - řeší případné spory mezi vlastníky bytů týkající se užívání společných prostor domu, jakož i nedodržování povinností členů společenství, které jsou dány právními předpisy, těmito stanovami nebo jinými směrnici společenství, -----
  - uzavírá smlouvy o správě domu s osobou jiného správce, dále smlouvu o nájmu místností vedených ve společných částech domu, kontroluje jejich plnění, a tyto smlouvy vypovídá, -----
  - vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, zejména pak přijímá rozhodnutí o opatřeních k zajištění úhrad dluhů členů společenství nebo jiných osob, které dluží společenství, včetně nedoplatků za vyúčtování zálohových plateb a podání žalob příslušným soudům. -----
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda. -----

Strana dvacátá druhá.

- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává. -----
- 5) Výbor má sedm členů. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. -----
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
- 7) Funkční období výboru činí pět let. Kdyby v průběhu tohoto období došlo k odstoupení člena a volbě nového výboru, výkon jeho funkce by byl jen do zbytku daného volebního období. -----

#### Čl. 14

##### Další volené orgány

- 1) Revizor společenství je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství, požadovat, aby výbor společenství zajistil odstranění nedostatků zjištěných kontrolní činností, vyjadřoval se k roční účetní závěrečce. -----
- 2) Za svou činnost odpovídá revizor společenství shromážděním. -----
- 3) Revizor společenství je volen a odvoláván shromážděním. -----
- 4) Funkce revizora společenství zaniká volbou nového revizora. Revizor může být z funkce odvolán shromážděním. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně výboru společenství. Jeho funkce končí dnem, shromáždění odstoupení na své schůzi projedná, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
- 5) Funkční období revizora společenství činí pět let. -----

#### Čl. 15

##### Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu k datu vzniku společenství jako právnické osoby jsou: -----

- a) Milena Čermáková den vzniku funkce předsedy k datu 10. 6. 2011-----
- b) MUDr. Denis Krupka den vzniku funkce místopředsedy k datu 10. 6. 2011-----
- c) Jáchym Krupka den vzniku členství ve statutárním orgánu k datu 10. 6. 2011-----
- d) Jaroslava Kroupová den vzniku funkce člena výboru k datu 10. 6. 2011 -----
- e) Ilja Boublerle den vzniku funkce člena výboru k datu 10.6.2011. -----

Čl. 16  
**Nebytový prostor**

(1) Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory. Pokud jde o právní režim užívání lodžii umístěných ve střední části budovy, zřizuje se těmito stanovami výlučné užívání těchto lodžii ve prospěch bytových jednotek, které jsou rovněž umístěny ve středu budovy. Rozpis lodžii a bytových jednotek, na které dopadá toto výlučné užívání, určí výbor společenství a tvoří přílohu těchto stanov. Uvedená plocha bude započtena do výměru plateb určených na bytové jednotky v položce úhrady na dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu. -----

(2) Pokud jde o zábor jiných místností, které jsou vymezeny jako součást společných částí budovy, v těchto případech jejich zábor pro výlučné užívání vlastníka bytu může být dán jen na základě písemné smlouvy o nájmu a za úplaty s tím, že po dobu užívání je povinen takový nájemce hradit jak nájemné za plochu místnosti, tak i platby za spotřebu elektrické energie, odběru tepla nebo vody, pokud do pronajatých místností jsou tyto služby zavedeny a budou nájemcem využívány. -----

Čl. 17  
**Zajišťování správy domu na základě smlouvy se správcem**

1) Společenství může na základě většinového souhlasu shromáždění zajišťovat provozní, technické, správní a jiné činnosti na základě smlouvy se správcem. -----

2) Správcem může být jen osoba s potřebnou kvalifikací se schváleným předmětem činnosti dle živnostenského zákona. Nemůže zásadně samostatně rozhodovat o věcech, které náleží do výlučné působnosti shromáždění nebo statutárního orgánu. Správce má právní postavení příkazníka a musí členům společenství svou správu vyúčtovat, kdy za činnost mu náleží i náhrada účelně vynaložených nákladů. -----

3) Smlouva se správcem obsahuje zejména tyto náležitosti: -----

a) vymezení činností, které bude vykonávat, -----

b) určení způsobu hospodaření s přijatými zálohami na úhradu služeb, s příspěvky na správu a určení způsobu jejich evidence, -----

c) povinnost správce předkládat výboru společenství jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení, pokud byl správce zmocněn k jejich uzavírání, ----

d) povinnost správce předložit výboru jednou ročně zprávu o své činnosti, finančním hospodaření, včetně stavu finančních prostředků každého člena společenství, jakož i zprávu o stavebně technickém stavu společných částí domu, -----

e) povinnost při ukončení své činnosti předložit výboru zprávu o aktuálních či rozpracovaných úkolech společenství a předat mu veškeré písemnosti vzniklé ze správy domu včetně archivních věcí. -----

Čl. 18  
**Zánik členství ve společenství a zrušení bytového spoluvlastnictví**

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

Strana dvacátá čtvrtá.

- a) převodem vlastnictví bytové jednotky s příslušenstvím na další fyzickou či právnickou osobu, -----
- b) úmrtím člena společenství fyzické osoby, kdy novým členem se stává dědic, -----
- c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
- d) zánikem jednotky ve vlastnictví člena společenství. -----

2) Dohodnou-li se vlastníci jednotek na přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví k domu, změní se bytové spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu, tj. katastru nemovitostí. Má se za to, že velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka se rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech domu. Dohoda vyžaduje písemnou formu. Je-li jednotka zatížena věcným právem, vyžaduje se k platnosti dohody souhlas osoby oprávněné z věcného práva, který musí udělen písemnou formou. -----

#### Čl. 19

#### **Závěrečné ustanovení**

- 1) Právní jednání za společenství se řídí občanským zákoníkem a navazujícími právními předpisy a těmito stanovami společenství. -----
- 2) Změny stanov musí být provedeny formou písemného dodatku nebo novým úplným zněním a schváleny za účasti notáře shromážděním společenství. -----
- 3) Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 25. 3. 2014 (slovy: dvacátého pátého března roku dva tisíce čtrnáct) a nahrazují dosavadní stanovy, které shromáždění vlastníků přijalo na svém zasedání konaném dne 20. 4. 2011 (slovy: dvacátého dubna roku dva tisíce jedenáct). -----

XX

V době přednesení návrhu na rozhodnutí, hlasování, sčítání hlasů a vyhlášení výsledků hlasování, ohledně přijetí návrhu na změnu stanov, byla pověřeným předsedajícím, Milena Čermáková, shora uvedená, jejíž totožnost byla ověřena, jak výše uvedeno, která prohlásila, že se před hlasováním změnil počet přítomných hlasů, ale že shromáždění bylo v době rozhodování způsobilé přijímat rozhodnutí, neboť k přijetí rozhodnutí došlo za účasti 53.948 hlasů vlastníků jednotek z celkového počtu 76.034 hlasů všech vlastníků jednotek. -----

**Osvědčuji, že rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, o změně stanov, spočívající v přijetí úplného znění an block, bylo přijato s tímto výsledkem hlasování:** -----

Strana dvacátá pátá.

**pro** hlasovalo: **53.422** hlasů vlastníků jednotek, -----  
proti nehlasoval nikdo: -----  
**zdrželo se** hlasování **526** hlasů vlastníků jednotek. -----

Vlastníci jednotek hlasovali aklamací - zdvihnutím ruky s hlasovacími lístky s vyznačením podílu. Předsedající Milena Čermáková, shora uvedená, konstatovala výsledek hlasování a rozhodný počet hlasů. Vzhledem k tomu, že podle ust. Čl. 5 odst. 9 stanov společenství, v platném znění, byl k přijetí rozhodnutí o změně stanov potřebný rozhodný počet hlasů – souhlas **tříčtvrtinové většiny přítomných hlasů vlastníků jednotek, bylo shora citované rozhodnutí přijato.** -----

Výsledky hlasování jsem zjistila z údajů přednesených předsedající, Milenou Čermákovou s potvrzením mandátové komise o správnosti sečtených hlasů, a hlasování jsem byla osobně přítomna. Proti výkonu hlasovacích práv přítomných nebyly vzneseny žádné námítky ani protesty. -----

**Za čtvrté:** -----

**Já, JUDr. Marta Večeřová, notářský kandidát a zástupce notáře ustanovený dle § 24 notářského řádu, osvědčuji existenci právních jednání a formalit, ke kterým bylo shromáždění vlastníků jednotek – Společenství vlastníků bytových jednotek Práčská sedma, povinno, při nichž jsem byla přítomna a osvědčuji, že byla učiněna v souladu s právními předpisy a osvědčuji, že rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, o němž byl tento notářský zápis pořízen, bylo přijato a obsah rozhodnutí je v souladu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty Společenství vlastníků bytových jednotek Práčská sedma.** -----

*Přílohy č. 1 – 3 tohoto notářského zápisu, jako jeho nedílnou součást, tvoří: -----*

- 1. Výpis z obchodního rejstříku společenství vlastníků jednotek: Společenství vlastníků jednotek Práčská sedma, -----*
- 2. Pozvánka na shromáždění vlastníků jednotek -----*
- 3. Seznam účastníků shromáždění vlastníků jednotek – prezenční listina, včetně příloh. -----*

Strana dvacátá šestá.

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedající shromáždění prohlašuje, že jí byl přečten, a poté jí v celém rozsahu schválen. -----

Milena Čermáková v.r.

-----  
předsedající shromáždění vlastníků

L. S.  
Mgr. Helena Pospíchalová  
notářka v Jičíně  
-4-

Večeřová v. r.  
JUDr. Marta Večeřová  
notářský kandidát  
a trvalý zástupce  
Mgr. Heleny Pospíchalové,  
notářky v Jičíně

www.pracskase.cz



Potvrzují, že tento stejnopis z tohoto notářského zápisu vyhotovený dne dvacátého čtvrtého dubna roku dva tisíce čtrnáct (24.4.2014) pro účastníky tohoto notářského zápisu, souhlasí spolu s jeho přílohami č. 1/- č. 3/, doslovně s jeho originálem, který je uložen ve Sbírce listin Mgr. Heleny Pospíchalové, notářky se sídlem v Jičíně, pod zn. NZ 157/2014. -----

V Praze, dne dvacátého čtvrtého dubna roku dva tisíce čtrnáct(24.4.2014)

Pospíchalová, v.r.

.....  
Mgr. Helena Pospíchalová  
notářka v Jičíně

L.S.

www.pracskasedma.cz

STEJNOPIS  
**Notářský zápis**

sepsaný dne 25. 5. 2016 (dvacátého pátého května roku dva tisíce šestnáct) mnou, JUDr. Jaroslavou Voclovou, notářkou se sídlem v Praze, v mé notářské kanceláři na adrese Praha 1, Senovážné náměstí 978/23, k žádosti předsedkyně výboru **Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha**, se sídlem Práčská 2598/95, 106 00 Praha 10 – Záběhlice, IČ: 248 50 039, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek u Městského soudu v Praze, v oddílu S, vložce 12693. -----

Notářský zápis je sepsován dle § 80a a násl. not. řádu a jeho obsahem je osvědčení požadovaných formalit a právních jednání právnické osoby či jejích orgánů a osvědčení obsahu: -----

**rozhodnutí shromáždění  
Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha**

přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne 24. 5. 2016 (dvacátého čtvrtého května roku dva tisíce šestnáct) od 18 hod. v zasedačce SBD Zvonková, na adrese Praha 10, Záběhlice, Zvonková 3048/2, jehož se zúčastnili vlastníci jednotek uvedení v listině přítomných. -----

**I.**

**1) Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění a na základě mé přítomnosti při jejím jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společnosti související s přijetím předmětných rozhodnutí: -----**

a) Existenci společenství vlastníků jsem si ověřila z výpisu z vložky 12693 oddílu S rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze ze dne 24. 5. 2016, o němž paní Milena Čermáková, předsedkyně výboru, prohlásila, že obsahuje aktuální údaje zapisované o společenství vlastníků do veřejného rejstříku. -----

b) Působnost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z Čl. 11 Shromáždění, písm. a) a c) předložených Stanov ze dne 25. 3. 2014, které jsou obsaženy v notářském zápisu N 146/2014, NZ 157/2014, sepsaného JUDr. Martou Večeřovou, zástupcem Mgr. Heleny Pospíchalové, notářky v Jičíně. O těchto stanovách paní Milena Čermáková prohlásila, že obsahují poslední úplné znění, které je aktuální. Působnost shromáždění byla dále ověřena z § 1208 písm. a) a c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen OZ). -----

c) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----  
- z písemné pozvánky bez data (příloha č. 1), která dle prohlášení paní Mileny Čermákové, byla zveřejněna na webových stránkách společenství vlastníků, na vývěskách ve všech vchodech domu a všem vlastníkům jednotek vhozena do poštovních schránek; -----  
- z listiny přítomných (příloha č. 2), plné moci jsou přílohou č. 3 až 38; -----  
- z Čl. 10 Shromáždění, odst. 5 předložených Stanov a § 1206 odst. 2 OZ a z mého osobního zjištění, dle kterého byli přítomni osobně a v zastoupení na základě plných mocí vlastníci

jednotek, kteří dle § 1206 odst. 2 OZ disponovali 39.668 (třiceti devíti tisíci šesti sty šedesáti osmi) hlasy z celkového počtu 76.034 (sedmdesát šest tisíc třicet čtyři) hlasů tj. 52,17 % (padesát dva celých a sedmnáct setin procenta) všech hlasů. Do počtu přítomných nebyly započteny hlasy těchto vlastníků: Mgr. Ladislava Čočka, který nedoložil plnou moc, manželů Horáckových – plnou moc doložil pouze jeden z nich, manželů Jansových – přítomen byl jeden z manželů bez pověření od druhého manžela, manželů Kočárkových – pan Kočárek zemřel a nebylo doloženo, že jediným vlastníkem je paní Kočárková, manželů Kohelových – plnou moc doložil pouze jeden z nich, manželů Kotlíkových - přítomen byl jeden z manželů bez pověření od druhého manžela, manželů Preusových - plnou moc doložil pouze jeden z nich, manželů Srpových - přítomen byl jeden z manželů bez pověření od druhého manžela, manželů Ščerbaničových - přítomen byl jeden z manželů bez pověření od druhého manžela a manželů Tomáškových - plnou moc doložil pouze jeden z nich. -----

d) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího - pana **MUDr. Denise Krupky**, nar. 1. 10. 1964, bydlištěm Praha 10 – Záběhlice, Práčská 2597/93, jehož totožnost jsem si ověřila z jeho platného úředního průkazu. Zapisovatelkou byla zvolena paní Ing. Eva Brázdová, ověřovatelem zápisu paní Jana Dolejší, členem návrhové komise pan Libor Novotný a členy mandátové komise paní Suchanová a paní Kroupová, které byly současně sčitatelkami. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest ani námitka. -----

**2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství vlastníků či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu s právními předpisy. -----**

## II.

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že shromáždění Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha, přijalo rozhodnutí následujícího obsahu: -----

**1. Shromáždění Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha, schválilo změnu stanov ze dne 25. 3. 2014, v Čl. 13 Výbor společenství, odst. 5, který nově zní: -----**

**„5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů.“ -----**

*O tomto rozhodnutí shromáždění vlastníků bylo hlasováno hlasovacími lístky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn Čl. 10 Shromáždění, odst. 6 předložených Stanov a § 1206 odst. 2 OZ je souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, tj. souhlas 19.835 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali přítomní vlastníci jednotek disponující celkem 34.596 hlasy, tj. 87,2 % přítomných hlasů, proti hlasoval jeden vlastník disponující 694 hlasy, tj. 1,75 % přítomných hlasů, hlasování se zdrželi vlastníci jednotek disponující 4.378 hlasy, tj. 11,05 % přítomných hlasů. Výsledek hlasování jsem zjistila pozorováním hlasujících a ověřením si výsledků hlasování u sčítatelů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námitky. -----*

**2. Shromáždění Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha, neschválilo změnu stanov ze dne 25. 3. 2014, v Čl. 19 Závěrečná ustanovení, v odst. 2, spočívající ve vypuštění slov: „za účasti notáře“: -----**

*O tomto rozhodnutí shromáždění vlastníků bylo hlasováno hlasovacími lístky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn Čl. 10 Shromáždění, odst. 6 předložených Stanov a § 1206 odst. 2 OZ je souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, tj. souhlas 19.835 hlasů. Pro přijetí usnesení nehlasoval nikdo, proti hlasovali všichni přítomní vlastníci jednotek disponující 39.668 hlasy, nikdo se hlasování nezdržel. Výsledek hlasování jsem zjistila pozorováním hlasujících a ověřením si výsledků hlasování u sčítatelů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vneseny žádné námítky. -----*

**3. Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha, zvolilo novým členem výboru pana Libora Novotného, nar. 21. 3. 1977. -----**

*O tomto rozhodnutí shromáždění vlastníků bylo hlasováno hlasovacími lístky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn Čl. 10 Shromáždění, odst. 6 předložených Stanov a § 1206 odst. 2 OZ je souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, tj. souhlas 19.835 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali přítomní vlastníci jednotek disponující celkem 39.142 hlasy, tj. 98,67 % přítomných hlasů, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdržel jeden vlastník disponující 526 hlasy, tj. 1,33 % přítomných hlasů. Výsledek hlasování jsem zjistila pozorováním hlasujících a ověřením si výsledků hlasování u sčítatelů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vneseny žádné námítky. -----*

**4. Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha, zvolilo novým členem výboru pana Lukáše Nuna, nar. 17. 3. 1989. -----**

*O tomto rozhodnutí shromáždění vlastníků bylo hlasováno hlasovacími lístky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn Čl. 10 Shromáždění, odst. 6 předložených Stanov a § 1206 odst. 2 OZ je souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, tj. souhlas 19.835 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali přítomní vlastníci jednotek disponující celkem 39.142 hlasy, tj. 98,67 % přítomných hlasů, proti nehlasoval nikdo, hlasování se zdržel jeden vlastník disponující 526 hlasy, tj. 1,33 % přítomných hlasů. Výsledek hlasování jsem zjistila pozorováním hlasujících a ověřením si výsledků hlasování u sčítatelů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vneseny žádné námítky. -----*

**5. Společenství vlastníků pro dům 2595-2602 Práčská, Praha, zvolilo novým členem výboru pana Jana Zimka, nar. 9. 10.1970. -----**

*O tomto rozhodnutí shromáždění vlastníků bylo hlasováno hlasovacími lístky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn Čl. 10 Shromáždění, odst. 6 předložených Stanov a § 1206 odst. 2 OZ je souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků, tj. souhlas 19.835 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní vlastníci jednotek disponující celkem 39.668 hlasy, proti nehlasoval nikdo, nikdo se hlasování nezdržel. Výsledek hlasování jsem zjistila pozorováním hlasujících a ověřením si výsledků hlasování u sčítatelů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vneseny žádné námítky. -----*

**III.**

**Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že rozhodnutí uvedená pod body 1, 3 až 5 byla shromážděním vlastníků jednotek přijata a jejich obsah je v souladu s právními předpisy a Stanovami společenství vlastníků. -----**

Pan MUDr. Denis Krupka, předsedající shromáždění, si tento notářský zápis osobně přečetl a jeho obsah schválil. -----

Krupka, v.r.

L. S. JUDr. Jaroslava Voclová, notářka v Praze  
JUDr. Voclová, v.r.

## II.

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že schůze společenství po projednání sedmého bodu programu přijala usnesení následujícího obsahu: -----

Schůze společenství schvaluje tyto změny stanov **Společenství vlastníků pro dům 2595 - 2602 Práešská, Praha se sídlem Práešská 2598/95, Záběhlice, 106 00 Praha 10, IČ 24850039**:-----

1. dosavadní text článku 9, bodu 1, písm. b) se nahrazuje tímto novým textem: "b) předseda společenství vlastníků" -----

2. dosavadní text článku 13, týkající se výboru společenství se nahrazuje tímto novým textem: -----

### Čl. 13

#### Předseda společenství vlastníků

1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek společenství zastupuje předseda společenství vlastníků. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda společenství vlastníků a to 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. Zejména pak předseda společenství vlastníků: -----

- odpovídá za vedení účetnictví, sestavení roční účetní závěrky, a plnění daňové povinnosti společenství -----

- připravuje podklady pro jednání shromáždění vlastníků a svolává toto shromáždění ---

- zajišťuje běžné obchodní vedení společnosti včetně řádné archivace písemností -----

- zajišťuje včasné vyúčtování záloh za úhradu služeb dodávaných do domu a bytů a vypořádání jejich nedoplatků a přeplatků, vydává výměry měsíčních plateb k finančnímu krytí nákladů společenství na opravy, údržbu a provoz domu a jeho společných částí, včetně smluvních dodávek, služeb do domu, v případě jejich nehrzení pak zajišťuje jejich vymáhání takové pohledávky, včetně soudních žalob na jejich plnění

- uzavírá za společenství příslušné obchodní smlouvy, kontroluje jejich plnění a kvalitu dodávek do domu, činí opatření k odstranění zjištěných nedostatků, případně kroky k uplatnění nároku na náhradu škody -----

- řeší případné spory mezi vlastníky bytů týkající se užívání společných prostor domu, jakož i nedodržování povinností členů společenství, které jsou dány právními předpisy, těmito stanovami, nebo jinými směrnici společenství -----

- uzavírá smlouvy o správě domu s osobou jiného správce, dále smlouvu o nájmu místností vedených ve společných částech domu, kontroluje jejich plnění a tyto smlouvy vypovídá -----

- vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, zejména pak přijímá rozhodnutí o opatřeních k zajištění úhrad dluhů členů společenství nebo jiných osob, které dluží společenství, včetně nedoplatků za vyúčtování zálohových plateb a podání žalob příslušným soudům -----

3) Za svou činnost odpovídá předseda společenství vlastníků shromáždění. -----

4) Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním. -----

5) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství vlastníků může být z funkce odvolán shromážděním. Předseda společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění odstoupení na své schůzi projednalo, nejpozději však uplynutím 2 (dvou) měsíců (§160 o.z.) ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

6) Funkční období předsedy společenství vlastníků činí 5 (pět) let. Kdyby v průběhu tohoto období došlo k odstoupení předsedy společenství vlastníků a volbě nového předsedy společenství vlastníků, výkon jeho funkce by byl jen do zbytku daného volebního období. -----

3. v dosavadním textu článku 14, bodu 1 se slovo výbor společenství nahrazuje slovem předseda společenství a na závěr tohoto odstavce se doplňuje nová věta v tomto znění: "Dále spolupodepisuje s předsedou účetní doklady společenství, zejména v jeho výdajové části." -----

4. všechna slova "výbor" ve stanovách se nahradí slovy "předseda společenství vlastníků." -----

O tomto usnesení členské schůze bylo hlasováno zvednutím ruky s hlasovacím lístkem různé barvy. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z § 1206, odst. 2 občanského zákoníku, činí většinu hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Stejný počet hlasů je zapotřebí i podle ust. článku 10 bodu 6 stanov společenství. -----

Pro přijetí usnesení hlasovalo 100% všech přítomných hlasů, proti nebyl nikdo a nikdo se nezdržel hlasování. Výsledek hlasování jsem zjistil optickým pozorováním hlasujících a z prohlášení předsedy zasedání. V době hlasování byli dle prezenční listiny a dle prohlášení osob provádějících kontrolu přítomných hlasů společenství mající 52341,25 hlasů z celkového počtu 76034 hlasů, tj. 68,83% všech hlasů. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námítky. -----