

Stejnopis notářského zápisu
Notářský zápis

sepsaný Mgr. Alenou Vraníkovou, notářkou se sídlem v Přerově, Kramářova 1171/15, na místě samém na adrese Přerov, Přerov I – Město, Kratochvílova 43, dne 7.7.2020 (sedmého července roku dva tisíce dvacet). -----

Notářský zápis se pořizuje podle ustanovení § 80a notářského řádu o: -----

----- **r o z h o d n u t í** -----

shromáždění Společenství pro dům čp. 652, 723, 739, 802 v Přerově, IČ nebylo dosud přiděleno, se sídlem Tř. 17. listopadu 802/5, Přerov I – Město, 750 02 Přerov, které vzniklo ze zákona dne 22.11.2004 a dosud není zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek, tato rozhodnutí byla přijata dne 7.7.2020 (sedmého července roku dva tisíce dvacet) ve velké zasedací místnosti v II. poschodí na adrese Přerov, Přerov I – Město, Kratochvílova 43. --

Za první: Na základě předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění společenství vlastníků jednotek a na základě mé osobní přítomnosti na jednání tohoto shromáždění osvědčuji existenci níže uvedených formalit a právních jednání orgánu společenství vlastníků jednotek souvisejících s přijetím níže uvedených rozhodnutí: -----

1. Existenci společenství vlastníků jednotek Společenství pro dům čp. 652, 723, 739, 802 v Přerově, se sídlem Tř. 17. listopadu 802/5, Přerov I – Město, 750 02 Přerov, jsem ověřila prohlášením předsedající shromáždění a sdělením Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, ze dne 4.10.2016, č.j. PD 18623/2016-808, ohledně jednotek v budově čp. 723, 739, 802 652 část obce Přerov I – Město, na pozemku p.č. 3111/1 v katastrálním území Přerov, které potvrzuje, že v souladu § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (dále jen zákon o vlastnictví bytů), vzniklo dnem 22.11.2004 (dvacátého druhého listopadu roku dva tisíce čtyři) společenství vlastníků jednotek. Jaroslava Ludvová předsedající shromáždění společenství vlastníků jednotek a současně jako zmocněnec svolavatele – Stavebního bytového družstva Přerov prohlásila, že společenství vlastníků jednotek v této budově dosud nebylo zapsáno do obchodního rejstříku, nyní rejstříku společenství vlastníků jednotek, a dosud se nekonalo první shromáždění. -----

strana druhá

2. Působnost a způsobilost shromáždění společenství vlastníků jednotek k přijetí níže uvedených rozhodnutí a rozhodný počet hlasů pro přijetí usnesení byly ověřeny z příslušných právních předpisů, zejména z nařízení vlády č. 371/2004 Sb., kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek (dále jen vzorové stanovy) podle § 9 odstavce 10 zákona o vlastnictví bytů, z výpisu z katastru nemovitostí, a to listu vlastnictví č. 13023 katastrální území a obec Přerov, kde jsou zapsáni vlastníci jednotek v bytovém domě čp. 652, 723, 739, 802 část obce Přerov I-Město, postaveném na pozemku p.č. 3111/1, ze kterého vyplývá, že jednotky v bytovém domě byly vymezeny dle zákona o vlastnictví bytů, způsobilost shromáždění byla dále ověřena z prohlášení předsedající a listiny přítomných. -----

Tyto doklady předložila notářce paní Jaroslava Ludvová, nar. 3.3.1954, bytem Čechy čp. 122, zmocněná Stavebním bytovým družstvem Přerov svoláním shromáždění, která prohlásila, že předložené doklady a prohlášení obsahují aktuální stav údajů o společenství vlastníků jednotek. -----

Za druhé: Předsedajícím shromáždění byla jednomyslně zvolena paní Jaroslava Ludvová, nar. 3.3.1954, bytem Čechy čp. 122, jejíž totožnost byla ověřena platným úředním průkazem, a která byla po celou dobu přijímání rozhodnutí předsedající shromáždění společenství vlastníků jednotek. -----

Za třetí: Předsedající shromáždění paní Jaroslava Ludvová pak prohlásila, že shromáždění se koná v souladu s právními předpisy a stanovami, že bylo řádně a včas svoláno, dále prohlásila, že jsou přítomni členové společenství vlastníků, kteří mají celkem 85,34 % (osmdesát pět celých třicet čtyři setiny procenta) hlasů celkového počtu hlasů členů společenství vlastníků jednotek, přičemž je přítomno 68 984 (šedesát osm tisíc devět set osmdesát čtyři) hlasů z celkového počtu 80 826 (osmdesát tisíc osm set dvacet šest) hlasů. -----

Předsedající shromáždění paní Jaroslava Ludvová prohlásila, že shromáždění je usnášeníschopné a tedy způsobilé přijímat rozhodnutí. -----

Proti tomuto prohlášení předsedající nebyl vznesen protest. -----

Za čtvrté: Shromáždění přijalo přede mnou toto usnesení: -----

Shromáždění společenství vlastníků jednotek volí předsedu společenství vlastníků jednotek, a to Stavební bytové družstvo Přerov, IČ: 000 53 236, se sídlem Přerov, Přerov I – Město, Kratochvílova 128/41. -----

Tomuto rozhodnutí byli přítomni členové společenství vlastníků mající celkem 68 984 (šedesát osm tisíc devět set osmdesát čtyři) hlasů. -----

Hlasující osoby svou vůli projevily zvednutím ruky na základě výzvy předsedající, načež jsem zjistila, z prohlášení předsedající, že: -----

strana třetí

pro přijetí návrhu usnesení bylo: 67 488 (šedesát sedm tisíc čtyři sta osmdesát osm) hlasů, -----

hlasování se zdrželo: 1 496 (jeden tisíc čtyři sta devadesát šest) hlasů, -----
nikdo nebyl proti návrhu. -----

Rozhodný počet pro přijetí tohoto usnesení je podle vzorových stanov (článek VII. odst. 15) souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství vlastníků, to je pro přijetí tohoto usnesení musí hlasovat nejméně 40 414 (čtyřicet tisíc čtyři sta čtrnáct) hlasů. -----

Osvědčuji, že toto rozhodnutí bylo shromážděním společenství vlastníků jednotek přijato. -----

Za páté: Shromáždění přijalo přede mnou toto usnesení: -----

Shromáždění společenství vlastníků jednotek přijímá nové stanovy takto: -----

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 723, 739, 802, 652 v Přerově, ulice tř. 17. listopadu 1,3,5 a Žerotínovo náměstí 17

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 723, 739, 802, 652 v Přerově, ulice Tř. 17. listopadu 1, 3, 5 a Žerotínovo náměstí 17-----
- 2) Sídlo: Tř. 17. listopadu 802/5, Přerov I – Město, 750 02 Přerov-----
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou existující za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1. -----

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci, a to správy společných částí této nemovité věci i správy této nemovité věci jako funkčního celku. Nemovitou věcí je dům č. p. 723, 739, 802, 652 postavený na pozemku parc. č. 3111/1 (dále jen „dům“ a „pozemek“ nebo společně také jen „nemovitá věc“) v k.ú. Přerov, obec Přerov. Společné části nemovité věci (domu) jsou určeny Prohlášením vlastníka. -----

- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. --
- 3) Činnostmi 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, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí; -----
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;-----
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku;-----
 - d) uplatnění práva vstupu do 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.-----
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů; -----
 - b) 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; -----
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;-----
 - d) vedení seznamu členů společenství;-----
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství; -
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek; -----
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv; -----
 - h) 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. -----
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se -----
 - a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků; -----
 - b) zajištění dodávek služeb (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo); -----
 - c) pojištění domu; -----

- d) nájmu společných částí domu; -----
- e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků. -----

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 ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky. -----
- 4) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nabyvatel přejímá závady vážnoucí na jednotce, včetně splatných dluhů převodce vůči společenství souvisejících se správou domu a pozemku a s poskytováním služeb. -----
- 5) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy uvedené v odst. 4) tohoto článku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
- 6) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo – vyžaduje-li to zákon – i manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství, opatřené podpisy alespoň spoluvlastníků, kteří mají nadpoloviční podíl na jednotce. Jestliže společní členové neoznámí společenství, že si určili společného zástupce a nepředloží společenství písemné zmocnění, může společenství vykonávat práva vůči společným členům u kteréhokoli z nich a stejně tak po kterémkoli z nich může vyžadovat plnění závazků. -----
- 7) Společenství vede seznam členů písemně nebo v elektronické podobě. Zápisy a výmazy do a ze seznamu členů provádí statutární orgán společenství na základě písemného oznámení člena nebo na základě skutečností, které sám zjistil z ověřených zdrojů, zejména veřejných rejstříků. Seznam členů není přístupný. Společenství vydá na žádost člena informace o údajích evidovaných v seznamu členů, a to informace týkající se žádajícího člena nebo informace, na něž má nárok ze zákona. V seznamu členů se eviduje: -----
 - a) číslo jednotky, -----
 - b) jméno a příjmení člena nebo společných členů, -----

- c) adresa trvalého pobytu, -----
- d) adresa pro doručování písemností, -----
- e) telefonní číslo, -----
- f) e-mailová adresa a -----
- g) u spoluvlastníků jednotky dále -----
 - i. spoluvlastnický podíl každého spoluvlastníka nebo údaj o tom, že je jednotka ve společném jmění manželů a -----
 - ii. osoba společného zástupce podle § 1185 občanského zákoníku včetně uvedení údajů podle písm. c) až f), není-li společný zástupce spoluvlastníkem jednotky. -----

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy; -----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání; -----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství; -----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství; -----
 - e) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5); -----
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) 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 vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku; -----
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování. -----

- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména ----
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami; -----
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci; -----
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od doručení vyúčtování; -----
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství; -----
 - e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství úrok z prodlení; -----

- f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;-----
- g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami; -----
- h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to 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 umožnit užívat společné části jiným členům společenství;-----
- i) 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; -----
- j) oznámit společenství vlastníků do 1 (jednoho) měsíce:-----
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),-----
 - iii. údaje evidované v seznamu členů (telefonní číslo, e-mailovou adresu)-----
 - iv. číslo bankovního účtu, na který mají být poukazovány případné přeplatky,----
 - v. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,-----
 - vi. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně 3 (tři) měsíce v jednom kalendářním roce,-----
 - vii. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body v. a vi., a-----
 - viii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vii. -----
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu; -----
- l) umožnit na základě předchozí výzvy společenství 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 mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení po předchozí výzvě za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě; -----
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo do společné části, kterou užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků;-----
- n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a 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;-----
- o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství;-----
- p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí stavební úpravy bytu; -----

- q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny; -----
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu;-----
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (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; -----
 - t) oznamovat včas veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů od jejich vzniku.-----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část užívanou členem společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně 3 (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 nebo jejich kopií do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat u pověřeného člena statutárního orgánu po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. 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 5krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva jednorázovým příspěvkem na správu domu a pozemku ve výši 100 Kč (jedno sto 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. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí,

nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužícím spoluvlastníkům domu. -----

- 3) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i se třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství 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 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých),-----
 - o zcizení (prodej, darování) nebo zatížení (zástavním právem) 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 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých). -----
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 58.000,- Kč (padesát osm tisíc korun českých) při každé jednotlivé opravě či úpravě, 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 50.000 Kč (padesát tisíc korun českých) bez DPH včetně je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení;-----
 - při částce nad 50.000 Kč (padesát tisíc korun českých) bez DPH do 2,000.000 Kč (dvou milionů korun českých) bez DPH včetně osloví tři potenciální dodavatele; --
 - při částce nad 2,000,000 Kč (dva miliony korun českých) bez DPH a do 6,000.000 Kč (šesti milionů korun českých) bez DPH včetně bude osloveno pět potenciálních dodavatelů; -----
 - při částce nad 6,000.000 Kč (šest milionů korun českých) bez DPH bude provedeno otevřené výběrové řízení s postupem odpovídajícím zákonu o zadávání veřejných zakázek, zakázka bude zveřejněna na profilu zadavatele případně jiným způsobem. -----

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně, jak jsou vymezeny v Prohlášení vlastníka. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým 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 pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala společné prostory a okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. 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 a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostor domu. -----
- 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 sklepě, komorách, či jiných společných prostorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.-----
- 6) Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonů a lodžii ke skladování věcí, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a 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 umístovány 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 umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem. -----

- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání bytu. -----
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. 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, které užívá člen společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, tj. od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném statutárním orgánem. -----
- 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 i ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----
- 13) Statutární orgán zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství. -----

Část IV.

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

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 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) Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
- a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: -----
- zůstatek k 1. 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.;-----
- b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
- pojištění domu a pozemku,-----
 - 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,-----
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek
- a výnosy, zejména:-----
- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma částí příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),-----
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.-----
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství.-----

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 spoluvlastnickému podílu na společných částech – na ostatní náklady,-----
- nedohodnou-li se vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.-----
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů.--

- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 (čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 (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 a rekonstrukce společných částí, a to do 4 (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 rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
- 5) Společenství zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku pitné vody a odvod odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. Shromáždění vlastníků může rozhodnout také o tom, že některé ze služeb uvedených v tomto odstavci přestane zajišťovat. -----
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 25. 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 dané zúčtovací období - 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 osazených v jednotkách, -----
 - b) provoz výtahu dle poměru přijatých záloh, -----
 - c) osvětlení společných prostor v domě dle podlahové plochy, -----
 - d) úklid společných prostor v domě dle počtu jednotek a popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníkem jednotky, podle poměru stanoveného v čl. 8 odst. 1 písm. b) -----
 - e) 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 e) shromáždění vlastníků jinak. -----
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do 4 (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 (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 (třiceti) dnů od doručení námítky. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----

- 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společnosti na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společnosti, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společnosti. -----

Část V. Orgány společnosti

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společnosti jsou: -----
a) shromáždění, -----
b) předseda společnosti,-----
- 2) Členem voleného orgánu společnosti nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; 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 společnosti nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je již členem voleného orgánu společnosti. Členství v jednom voleném orgánu společnosti je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společnosti. -----
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společnosti 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 nevyvodí z toho pro sebe důsledky. -----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něj při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společnosti při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společnosti za dluh společnosti v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společnost vlastníků domoci. -----
- 8) Dobrá víra členů orgánu společnosti se přičítá společnosti. -----

strana patnáctá

- 9) Na usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, 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. -----
- 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 minimálně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námitky 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. 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. 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 7 (sedm) dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----
- 14) Ten, kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- 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. Každý z nich má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než $\frac{1}{4}$ (čtvrtinu) všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 (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. Má-li jednotka více spoluvlastníků, zasílá se pozvánka společnému zástupci a není-li tento určen, zasílá společenství pozvánku kterémukoli ze spoluvlastníků. 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. Za doručení se považuje také vhození do schránky v domě, pokud člen společenství nesdělil jinou doručovací adresu. -----
- 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. Změna stanov nevyžaduje formu notářského zápisu. ----
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet 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 poměru výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. -----

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 $\frac{3}{4}$ (tříčtvrtinové) většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. -----
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do 1 (jednoho) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. 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. -----
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (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. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány. -----
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 (tři) 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, rozhodování o výši jejich odměn a schvalování smlouvy o výkonu funkce, je-li uzavírána, -----
 - 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 a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, -----
 - f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, -----

- g) rozhodování o-----
1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení; -
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky; -----
 3. změně podlahové plochy jednotky; -----
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek; -----
 5. změně podílu na společných částech; -----
 6. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7; -----
 7. 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. 5 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, schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti a ukončení smlouvy s touto osobou, -----
- j) přijímání vnitřních směrnic SVJ a rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. ---

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, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 30 (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 statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení návrhu členu společenství, 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 nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství. -----

Čl. 13 Předseda

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci. -----
- 2) Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- 3) Za svou činnost odpovídá shromáždění. -----
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním. -----
- 5) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení -----

Čl. 14 Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvním členem statutárního orgánu je: -----
a) SBD Přerov, Kratochvílova 128/41, Přerov -----

**Část VI.
Společná a závěrečná ustanovení**

**Čl. 15
Nebytový prostor**

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

**Čl. 16
Společná ustanovení**

1. Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání. -----
2. Písemnost určenou vlastníkovi jednotky lze doručit také vhozením do poštovní schránky v domě, neuvedl-li člen jinou adresu pro doručování.-----

**Čl. 17.
Závěrečné ustanovení**

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 7. července 2020. -----

Tomuto rozhodnutí byli přítomni členové společenství vlastníků mající celkem 68 984 (šedesát osm tisíc devět set osmdesát čtyři) hlasů. -----

Hlasující osoby svou vůli projevily zvednutím ruky na základě výzvy předsedající, načež jsem zjistila, z prohlášení předsedající, že: -----
pro přijetí návrhu usnesení bylo: 68 984 (šedesát osm tisíc devět set osmdesát čtyři) hlasů, -----
nikdo se nezdržel hlasování, -----
nikdo nebyl proti návrhu. -----

Rozhodný počet pro přijetí tohoto usnesení je podle vzorových stanov (článek VII. odst. 13) souhlas tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství vlastníků, to je pro přijetí tohoto usnesení musí hlasovat nejméně 51 738 (padesát jedna tisíc sedm set třicet osm) hlasů. -----

Osvědčuji, že toto rozhodnutí bylo shromážděním společenství vlastníků jednotek přijato. -----

strana dvacátá první

Za šesté: Osvědčuji, že při jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek, na kterém jsem byla přítomna, byly splněny formality, ke kterým jsou společenství vlastníků jednotek a jeho orgány povinny, a že shora uvedené rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek byla shromážděním společenství vlastníků jednotek přijata. Osvědčuji, že jeho obsah je v souladu s právními předpisy i stanovami společenství vlastníků jednotek. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedající přečten a jí schválen. -----

Jaroslava Ludvová, v.r.

Mgr. Alena Vraníková
notářka v Přerově
L.S.

Alena Vraníková, v.r.
notářka

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu, se doslovně shoduje s notářským zápisem, sepsaným Mgr. Alenou Vraníkovou, notářkou se sídlem v Přerově, dne 7.7.2020 (sedmého července roku dva tisíce dvacet) pod č.j. NZ 142/2020. -----

Stejnopis byl vyhotoven v Přerově dne 13.7.2020 (třináctého července roku dva tisíce dvacet). -----