



Strana první

NZ 345/2015

N 360/2015

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný dne dvacátého pátého listopadu roku dvatisíce patnáct (25.11.2015) v kanceláři notárky Žižkovo nám. 11, Prostějov, mnou notářkou se sídlem v Prostějově JUDr. Hanou Dvořákovou.

Na žádost odstupujícího výboru **Společenství vlastníků Moravská 17-22**, se sídlem Prostějov, Moravská 271/17, PSČ 796 01, IČO 283 06 864, zapsaného ve veřejném rejstříku - rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 6647, den zápisu společenství do rejstříku 23. října 2008, jsem pořídila tento notářský zápis podle ust. § 80a notářského řádu obsahující níže uvedené :

ROZHODNUTÍ SHROMÁŽDĚNÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK Společenství vlastníků Moravská 17-22

I.

EXISTENCE SPOLEČENSTVÍ, ZPŮSOBILOST A PŮSOBNOST SHROMÁŽDĚNÍ

Před zahájením jednání jsem na základě mně předložených listin a v rámci přípravy shromáždění jsem zjistila :

Existenci společenství z internetového výpisu z obchodního rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl S, vložka 6647 ze dne 23.11.2015 a prohlášením odstupující předsedkyně výboru společenství paní Ireny Černé o tom, že údaje ve výpisu z obchodního rejstříku jsou úplné a pravdivé a zachycují pravdivý právní stav společenství ke dni konání tohoto shromáždění. Paní Černá dále uvedla, že stávající výbor společenství odstoupil se svých funkcí rezignací ze dne 17.6.2015 a v souladu se stanovami společenství, uplynulo jejich funkční období ke dni 17.8.2015.

Působnost shromáždění rozhodovat o věcech, které byly na pořadu jejího jednání, je dána ust. § 1208 písmeno a) a c) zákona 89/2012 Sb. a článkem 5 „Shromáždění“ odstavce 2. písmeno a) a c) předloženého posledního znění stanov společenství ze dne 4.2.2015, jejichž aktuálnost potvrdila odstupující předsedkyně výboru společenství paní Irena Černá podle kterých do výlučné působnosti shromáždění patří zejména schválení nebo změna stanov se souhlasem většiny hlasů přítomných členů společenství a volba předsedy výboru společenství se souhlasem většiny hlasů přítomných členů společenství.

Způsobilost shromáždění přijímat rozhodnutí byla ověřena na základě pozvánky na shromáždění Společenství Moravská 17-22 ze dne 30.10.2015, která byla dle prohlášení odstupující předsedkyně výboru společenství svolána v souladu se stanovami společenství a

Strana druhá -----

doručena všem členům společenství v souladu s platnými právními předpisy a předloženými stanovami.-----

Na jednání shromáždění byli při jeho zahájení přítomni podle prezenční listiny vlastníci jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem **3826/6096**, tj. 62,76 % s 3826 hlasy.-----

II. **PŘEDSEDA SHROMÁŽDĚNÍ, SVĚDCI,** **TLUMOČNÍCI, PROTESTY**

K rozhodnutí Společenství Moravská 17-22 došlo na místě samém v jídelně areálu GALA v Prostějově, Krasicích, Západní ul. 75 dne dvacátého pátého listopadu roku dva tisíce patnáct (25.11.2015) v 18,00 hod.-----

Jednání shromáždění předsedala z pověření odstupujícího výboru společenství jeho předsedkyně paní Irena Černá, narozená 16. května 1971, trvalým pobytem Prostějov, Krasice, Moravská 272/18.-----

Totožnost předsedající shromáždění jsem zjistila z jejího platného úředního průkazu.----

Svědci, důvěrníci a tlumočníci nebyli jednání shromáždění přítomni, neboť jejich účasti nebylo zapotřebí.-----

Předsedající shromáždění Společenství Moravská 17-22 před přijetím rozhodnutí shromáždění o změně stanov a volbě předsedy společenství prohlásila, že shromáždění společenství je způsobilé přijímat rozhodnutí, neboť na jeho jednání byli před přijetím rozhodnutí o změně stanov a volbě výboru společenství přítomni vlastníci jednotek v domě se spoluvlastnickým podílem **3826/6096**, tj. 62,76 % s 3826 hlasy. Dále prohlásila, že stávající výbor společenství doručil dne 17.6.2015 svá prohlášení o odstoupení z výboru společenství a jejich funkce zanikla v souladu se stanovami společenství ke dni 17.8.2015.-----

Proti prohlášení předsedající shromáždění o způsobilosti shromáždění přijímat rozhodnutí **n e b y l y** vzneseny žádné protesty.-----

Proti výkonu hlasovacího práva kteroukoliv osobou přítomnou na jednání shromáždění **n e b y l** vznesen protest.-----

III. **USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ – ZMĚNA STANOV SPOLEČENSTVÍ**

Shromáždění Společenství vlastníků Moravská 17-22 schvaluje nový text stanov, který je následující: -----

Stanovy společenství vlastníků jednotek

Čl. 1

Název a sídlo společenství

Strana třetí -----

Společenství vlastníků jednotek pro dům: -----

číslo popisné	:	271, 272, 273, 274, 275, 276-----
číslo orientační	:	17, 18, 19, 20, 21, 22-----
ulice	:	Moravská-----
číslo parcelní	:	441, 442, 443, 444, 445, 446-----
obec	:	Prostějov -----
katastrální území	:	Krasice-----

Název společenství: **Společenství vlastníků Moravská 17-22**-----

Sídlo společenství : **Moravská 271/17, Prostějov, PSČ 796 01**-----

IČ: **283 06 864**-----

Čl. 2

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství **nesmí podnikat** ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
2. **Předmětem činnosti** společenství je správa domu. -----
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. -----
4. **Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu** na společných částech. -----
5. **Společenství se nesmí zavázat** k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží. -----
6. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění. -----
7. Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu. -----

Čl. 3

Členství ve společenství

1. **Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek** (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo. -----
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. -----
3. **Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé**, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----

4. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. ---
5. **Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce**, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví). -----
6. **Společný zástupce** plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. -----

Čl. 4

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

1. **Předseda společenství zajišťuje** vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství. V seznamu se uvede jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem, adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování. Nesdělí-li člen společenství jinou adresu pro doručování korespondence, považuje se za doručovací adresu adresa jednotky, z titulu jehož vlastnictví je členem tohoto společenství. -----
2. **Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů**, uvede se v seznamu členů: -----
 - a) označení jednotky, -----
 - b) velikost hlasu vážící se k jednotce, -----
 - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů, -----
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce. -----
3. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby. -----
4. **Předseda společenství je povinen** zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc. -----
5. **Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen** oznámit předsedovi společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky. -----
6. **Vlastník jednotky je povinen** oznámit předsedovi společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se

jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce. -----

7. **Vlastník jednotky je povinen** zajistit, aby v jeho domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. -----
8. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu předseda společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost v písemné formě. Předseda společenství poskytne informaci písemně nejpozději do 14 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí. -----

Čl.5

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství. --
2. **Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:** -----
 - a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek, -----
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství, -----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků, -----
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, -----
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
 - g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká, -----

- h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se, -----
 - i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky, --
 - j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, -----
 - k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění, -----
 - l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění, -----
 - m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách. -----
3. **Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:** -----
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami, -----
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen, -----
 - c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, ----
 - d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby, -----
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování v termínech podle těchto stanov, -----
 - f) přispívat na správu domu a pozemku v termínu podle těchto stanov; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov, -----
 - g) umožnit po předchozím vyzvání předsedy společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu, -----
 - h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě, ---
 - i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství, -----
 - j) předložit včas předsedovi společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků, -----

- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti, -----
 - l) neprodleně upozornit předsedu společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám, -----
 - m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit předsedovi společenství kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu, -----
 - n) předat předsedovi společenství e-mailovou adresu nebo telefonický kontakt pro dosažení v případě havárie, -----
 - o) uhradit společenství vlastníků jednotek náklady vzniklé v souvislosti s vyhotovením **kopie průkazu energetické náročnosti budov** a jeho ověřením. -----
 - p) počínat si při užívání jednotky 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 předsedovi společenství a 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. a v sobotu a neděli v době od 9.00 hod. do 16. 00 hod. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. se každý vlastník zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace, -----
 - q) zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor (např. láhve na propan butan), -----
 - r) zajistit provádění pravidelné kontroly a údržby plynových spotřebičů umístěných v jednotce podle návodu výrobce (nejméně 1x ročně). -----
4. Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek. -----
5. Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách. -----
6. Předseda společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek. -----
7. Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách. -----

Čl. 6

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou: -----
- a) **shromáždění vlastníků jednotek** (dále jen „shromáždění“), -----

- b) **předseda společenství vlastníků** (dále jen „**předseda**“)-----
2. Orgán uvedený v odst. 1 písm. b) tohoto článku je voleným orgánem společenství. -----
 3. **Členem voleného orgánu společenství** může být právnická osoba nebo fyzická osoba která je plně svéprávná a je bezúhonná ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání v platném znění. Jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolventního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, se může stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila shromáždění. -----
 4. Členem voleného orgánu společenství **nemůže být** současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. -----
 5. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odst. 3) tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně. -----
 6. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Předseda společenství však může pro jednotlivý případ zmocnit jiného člena společenství, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
 7. **Funkční období** členů volených orgánů společenství je **pět let**. Počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce podle těchto stanov. ---
 8. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
 9. **Člen voleného orgánu společenství může být** během funkčního období **odvolán** shromážděním, pokud přestane svoji funkci vykonávat, neúčastní se jednání voleného orgánu, nebo svoji funkci vykonává nedbale. Návrh může podat kterýkoliv vlastník jednotky – člen společenství. -----
 10. **Člen voleného orgánu může** ze své funkce **odstoupit** písemným prohlášením o svém odstoupení. Odstoupení adresuje tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení. -----
 11. Orgány společenství hlasují veřejně. V jednotlivých případech se může jednající orgán usnést na hlasování tajném. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
 12. **Člen voleného orgánu, který funkci přijal, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí.** Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost. -----
 13. Pokud nemá společenství zvoleného svého předsedu nebo jeho funkce uplynula nebo jinak zanikla, jmenuje dočasného předsedu na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem soud na dobu, než bude nový předseda zvolen; jinak soud jmenuje opatrovníka, kdykoliv se o tom při své činnosti dozví. -----
 14. **Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu** za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se

neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale. -----

15. **Zanikne-li funkce člena voleného orgánu** v průběhu funkčního období, je tento bývalý člen orgánu povinen předat funkci k rukám předsedy či místopředsedy či jiného pověřeného člena orgánu. Zejména je povinen předat všechny písemnosti společenství, které měl ve své dispozici a informace o nevyřízených záležitostech, které jako člen orgánu vyřizoval. Předání funkce se uskutečňuje písemným protokolem podepsaným předávajícím a přijímajícím. -----
16. **Při skončení funkčního období voleného orgánu** předá dosavadní předseda obdobným způsobem, jak je uvedeno v odstavci 16) tohoto článku funkci za celý volený orgán, včetně písemností společenství, které má tento orgán k dispozici a písemností vzniklých při výkonu funkce členů orgánu, spolu s informacemi o nevyřízených záležitostech v činnosti orgánu a spolu s dalšími informacemi týkajícími se výkonu funkce orgánu, nezbytnými pro plynulou činnost nově zvoleného orgánu v záležitostech spadajících do jeho působnosti. Funkce se předává předsedovi či jinému pověřenému členovi nově zvoleného orgánu neprodleně po ustavující schůzi nově zvoleného orgánu, na které byl zvolen předseda, popřípadě další funkcionáři voleného orgánu. Shromáždění může svým usnesením určit další náležitosti a podrobnosti předávání funkce. -----

Čl. 7

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je **shromáždění**. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným **společným zástupcem**. Vlastníci zde uplatňují svá práva vyplývající z vlastnictví jednotky, včetně kontroly činnosti společenství. -----
2. **Do výlučné pravomoci shromáždění patří rozhodování:** -----
 - a) o schválení nebo změně stanov, -----
 - b) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - c) o volbě a odvolání předsedy společenství vlastníků a stanovení výše jeho odměny, ----
 - d) o schválení řádné případně mimořádné účetní závěrky, -----
 - e) o vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, -----
 - f) o schvalování rozpočtu společenství, -----
 - g) o celkové výši příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období, -----
 - h) o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku, -
 - i) o schválení druhu služeb a o výši záloh na jejich úhradu včetně způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, na základě pravidel určených těmito stanovami, -----
 - j) o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - k) o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
 - l) o změně podlahové plochy bytu, -----

- m) o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - n) o změně podílu na společných částech, -----
 - o) o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 - p) o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 500,- Kč v průměru na každou jednotku s výjimkou oprav způsobených havárií, -----
 - q) o způsobu a pravidlech užívání společných částí domu, -----
 - r) o určení fyzické nebo právnické 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, -----
 - s) o uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu, -----
 - t) o udělování předchozího souhlasu: -----
 - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, ---
 - 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena převyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 10 tis Kč nebo k jinému nakládání s nimi, ----
 - 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotyčný vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
 - u) o dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, tyto stanovy, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí, -----
3. Předseda je povinen svolat shromáždění tak, aby se **konalo nejméně jedenkrát do roka.**
 4. Kromě toho, **je předseda povinen svolat shromáždění**, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to ve lhůtě nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne doručení takovéto žádosti. -----
 5. Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4) tohoto článku ve stanovené lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství vlastníků sami. Jimi zvolený vlastník pak řídí schůzi. Za tím účelem je předseda povinen bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů. -----
 6. **Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou**, která musí být odeslána nejméně 7 dnů přede dnem jeho konání všem vlastníků jednotek; v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci a současně vyvěšena v domě na vývěškách společenství. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo konání a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou k pozvánce připojeny, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky doručovací adresu, zasílá se pozvánka na doručovací adresu a to poštou jako obyčejná listovní zásilka nebo e-mailem anebo osobním předáním do poštovní schránky. -----
 7. Jednání shromáždění řídí předseda nebo pověřený člen společenství. Podklady pro jednání připravuje předseda. -----
 8. **Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů.** K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. -----

9. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. -----
10. Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. **Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.** -----
11. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne. -----
12. Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku, (např. velikosti podílů všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě. -----
13. Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 12) tohoto článku dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů. -----
14. **Z jednání shromáždění se pořizuje zápis,** za jehož pořizení odpovídá svolavatel. Zápis se vyhotovuje nejpozději do 15 dnů od jeho konání. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím shromáždění pověřilo. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení a dále údaje o průběhu jednání: -----
 - a) datum a místo konání shromáždění, kdo je svolal, kdo mu předsedal, -----
 - b) plné znění přijatých usnesení, výsledky voleb pokud byly volby prováděny, -----
 - c) výsledky hlasování, -----
 - d) námítky vlastníků jednotek proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování, -----
 - e) datum pořizení zápisu, podpis zapisovatele a předsedajícího-----
15. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří pozvánka s programem a podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům, dále listina přítomných s jejich podpisy. -----

Čl. 8

Předseda

1. **Předseda je jednočlenný statutární a výkonný orgán společenství,** který řídí a organizuje běžnou činnost společenství. -----

2. Předseda je volen a odvoláván shromážděním. Plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. -----
3. **Předseda zastupuje společenství navenek, činí právní úkony za společenství a podepisuje jménem společenství.** -----
4. Předseda rozhoduje o všech věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
5. Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění. -----
6. **Předseda společenství zejména:** -----
 - a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění, zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění,-----
 - b) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,-----
 - c) předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,-----
 - d) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,-----
 - e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá pro společenství z právních předpisů,-----
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, vedení evidence vlastníků jednotek,-----
 - g) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,-----
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na služby podle schváleného způsobu rozúčtování a zajišťuje vypořádání zjištěných nedoplatků nebo přeplatků,-----
 - i) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění; v případě náhlé havarijní situace rozhoduje vždy o provedení nezbytné opravy, -----
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,-----
 - k) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména uzavírá příslušné smlouvy, dále pracovní smlouvy, dohody o provedení práce nebo pracovní činnosti, -----
 - l) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,-----

- m) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,-----
- n) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,-----
- o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,-----
- p) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti vyplývající z platných právních předpisů,-----

Čl. 9

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství – per rollam (rozhodnutí mimo zasedání)

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může předseda navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).
2. Předseda může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) také v těchto dalších záležitostech: -----
 - a) schvalování rozpočtu společenství, -----
 - b) schvalování celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku vč. celkové výše záloh na úhradu cen služeb, -----
 - c) schvalování oprav nebo stavebních úprav společných částí domu, převyšují-li náklady částku uvedenou v čl. 7 odst. 2) písm. p) těchto stanov. -----
3. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat: ----
 - a) návrh usnesení, o němž má být rozhodováno, -----
 - b) písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady uloženy k nahlédnutí každému vlastníkovi jednotky, ----
 - c) stanovení lhůty, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit a doručit své písemné stanovisko k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníkům jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů. -----
4. Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud dále není uvedeno jinak. Mění-li se velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě. -----
5. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované výboru společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží. -----

6. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení. -----

Čl. 10

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A Pravidla pro správu domu a pozemku: -----

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotek a co je v zájmu všech nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a pro zachování nebo zlepšení společných částí. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků. -----
2. Správou domu podle odstavce 1) se rozumí zejména: -----
 - a) zajištění provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí domu včetně odstraňování havarijních stavů, -----
 - b) zajištění prohlídek, kontrol a revizí technických sítí, rozvodů elektrické energie, hromosvodů, plynu, výtahů, protipožárního zařízení, společného telekomunikačního zařízení, -----
 - c) zajištění oprav společných částí technických sítí, vzduchotechniky, rozvodů pitné vody a odvodu odpadních vod, rozvodů teplé vody a tepla, včetně radiátorů, a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -----
 - d) zajištění revizí a oprav výměňkových (předávacích) stanic v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, -----
 - e) uzavírání smluv týkající se činností spojených se správou domu jako je např. pojištění domu, nájmu společných částí domu, zajištění dodávek služeb nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci zajišťují přímo u dodavatelů, zajištění provozu vyhrazených technických zařízení, -----
 - f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání; zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady, -----
 - g) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů, -----
 - h) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy, zpracování a předložení daňových přiznání, -----
 - i) zřízení účtu u banky a řádné hospodaření s finančními prostředky, -----
 - j) vedení seznamu členů společenství – vlastníků jednotek, -----
 - k) další činnosti uvedené v platném právním předpisu¹, které přicházejí v úvahu v činnosti společenství. -----
3. Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami. -----
4. Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník

jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu. -----

5. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou fyzickou nebo právnickou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov. -----

B Pravidla pro užívání společných částí: -----

1. **Vlastník jednotky je oprávněn:** -----
 - a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov, -----
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární zabezpečení, -----
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu. -----
2. **Vlastník jednotky není oprávněn** umisťovat ve společných částech domu jakékoliv předměty. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníku jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. -----
3. **Vlastník jednotky je povinen** dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorech domu. Tato povinnost se vztahuje i na osoby, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. -----
4. **Vlastník jednotky je povinen** zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen neprodleně na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění. -----
5. **Vlastník jednotky** a osoby s ním v bytě pobývající se **dále řídí** ustanoveními domovního řádu, pokud je společenstvím vydán, které určují další bližší podrobnosti a pravidla pro užívání společných částí, zamykání domu, používání společné prádelny, sušárny, ukládání kol a kočárků, zajištění klidu, pořádku a čistoty, občanského soužití v domě apod. -----
6. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho souhlasem jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady. -----
7. V případě, že vlastník jednotky (nebo ti, kteří s jeho souhlasem jednotku užívají) při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej výbor společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude výbor společenství postupovat způsobem

směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky. -----

Čl. 11

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení její výše placené jednotlivými vlastníky

A Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství: -----

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.
2. **Základní zásadou pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny.** -----
3. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících se správou domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druhých nákladů pro budoucí období. -----
4. Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období. -----
5. Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení. -----
6. Rozpočet nákladů sestavený podle odst. 2 až 4 se stanoví na roční období. Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok. -----
7. Společenství může na krytí potřebných oprav společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění. -----

B Pravidla pro určení výše příspěvků na správu domu a pozemku: -----

1. Vlastníci jednotek - členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku **podle velikosti svých spoluvlastnických podílů**, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků. -----
2. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství vždy **nejpozději do 20. dne v kalendářním měsíci**. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu. -----
3. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na provozní náklady týkající se správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně. -----
4. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku, případně se zúčtuje s dlouhodobou zálohou na opravy a údržbu. -----
5. Podle zásad uvedených pod body 1 až 3 písm. B se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky. -----

6. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----
7. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství jaké dluhy související se správou domu a pozemku, přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství. ----

C Pravidla pro určení výše záloh na úhradu cen služeb a jejich rozúčtování: -----

1. Službami jsou zejména: -----
 - a) dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod, -----
 - b) dodávka tepla a teplé vody, -----
 - c) odečet měřičů tepla -----
 - d) osvětlení společných prostor v domě, -----
 - e) úklid společných prostor v domě, -----
 - f) provoz výtahu, -----
 - g) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek. -----
2. O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. -----
3. Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby na účet společenství vždy **nejpozději do 20. dne v kalendářním měsíci** spolu s příspěvky na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí předseda jako měsíční podíl skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé zúčtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Předseda má právo změnit v průběhu zúčtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.
4. Náklady na služby se rozúčtují následovně: -----
 - a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o způsobu rozúčtování těchto nákladů shromáždění, -----
 - b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) a c) se rozúčtují podle platného právního předpisu², kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé vody mezi konečné spotřebitele, -----
 - c) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) až g) na základě přijatého způsobu rozúčtování schváleného shromážděním. -----
5. Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí: -----
 - a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období, -----
 - b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období. -----
6. **Vlastník jednotky** (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) **je povinen** bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. -----
7. **Vyúčtování záloh na úhradu za služby** se provádí jedenkrát za zúčtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. -----
8. **Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků** se provede nejpozději **do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.** -----

9. Vlastník jednotky může případné své námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb doručit výboru nejpozději **do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování**. -----
10. Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku jednotky ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov. -----
11. O způsobu rozúčtování služeb rozhoduje shromáždění; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle platného právního předpisu³. -----

D Majetek a hospodaření společenství-----

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými

vlastníky jednotek na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----

2. Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku v části o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách. -----
3. Vlastníci jednotek ručí za dluhy společenství v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech. -----
4. V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem³. -----
5. V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem⁴. -----
6. Předseda může disponovat s pokladní hotovostí, která slouží k drobným nákupům a hrazení nepatrných oprav. Pokladny lze ve výjimečných případech použít i pro příjem úhrad příspěvků na správu domu včetně záloh na služby od jednotlivých vlastníků jednotek nebo z důvodu výplaty přeplatků z vyúčtování služeb. -----
7. **Pokladna** se musí vést v pokladní knize. Každý pohyb musí být zaznamenán příjmovým nebo výdajovým pokladním dokladem. Pokladní doklady musí splňovat všechny náležitosti dané zákonem o účetnictví v platném znění. -----
8. **Pokladní limit** se stanoví do maximální výše **10 tisíc Kč**, kromě výjimečných případů podle odst. 6). Vyšší pokladní zůstatek může být ponechán v pokladně maximálně 30 po sobě jdoucích kalendářní dnů. -----
9. Inventarizace pokladny se provádí jedenkrát ročně vždy k 31. 12. příslušného roku. -----

Čl. 12

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. -----
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni. -----

3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech. -----
4. Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech. -----
5. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí. -----
6. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě. -----

Čl. 13

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků. -----

Čl. 14

Závěrečná ustanovení

1. Změní-li se prohlášení, vyhotoví předseda bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. -----
2. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí občanským zákoníkem v platném znění a souvisejících platných právních předpisů. -----
3. Nevyplyvá-li ze zákona, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi. -----
4. Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u Krajského soudu v Brně a jsou k dispozici u předsedy společenství. -----
5. Ke dni účinnosti těchto stanov se zrušují dosavadní stanovy společenství. -----
6. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 25.11.2015 a téhož dne nabyly účinnosti. O tomto rozhodnutí byl pořízen notářský zápis. -----

odkazy k textu stanov: -----

- 1) nařízení vlády č. 366/2013 Sb. -----
- 2) vyhláška č. 372/2001 Sb. -----
- 3) zákon č. 67/2013 Sb. -----
- 4) nařízení vlády č. 351/2013 Sb. -----
- 5) nařízení vlády č. 351/2013 Sb. + nařízení vlády č. 366/2013 Sb. -----

IV.

VÝSLEDKY HLASOVÁNÍ

Rozhodný počet hlasů byl zjištěn ze stanov společenství a platných právních předpisů, podle platných stanov společenství k rozhodnutí o změně stanov musí být na jednání shromáždění

přítomna většina hlasů všech členů společenství a přijímat a měnit stanovy je možné se souhlasem většiny hlasů přítomných vlastníků bytových jednotek.-----
Výsledek hlasování jsem zjistila svým optickým pozorováním.-----

Shromáždění Společenství vlastníků Moravská 17-22 **přijalo usnesení** uvedené v článku **III.** tohoto notářského zápisu hlasováním aklamací potřebnou většinou hlasů – **pro 2444 (slovy dva tisíce čtyřista čtyřicet čtyři)** hlasů, proti 1049 (slovy jeden tisíc čtyřicet devět) hlasů, zdrželo se 333 (slovy tři sta třicet tři hlasů).-----
Návrh stanov byl schválen 63,87 % přítomných vlastníků bytových jednotek.-----

V.

USNESENÍ SHROMÁŽDĚNÍ-VOLBA PŘEDSEDY SPOLEČENSTVÍ

Shromáždění Společenství vlastníků Moravská 17-22 **zvolilo předsedou společenství** pana Karla Doubravu, narozeného 28. listopadu 1956, bytem Moravská 271/17, Prostějov, Krasice ke dni 25.11.2015.-----

VI.

VÝSLEDKY HLASOVÁNÍ

Rozhodný počet hlasů byl zjištěn ze stanov společenství a platných právních předpisů, podle platných stanov společenství k rozhodnutí shromáždění společenství přítomna většina vlastníků jednotek, kteří mají většinu hlasů a volit člena výboru společenství je možné se souhlasem většiny hlasů přítomných vlastníků bytových jednotek.-----
Výsledek hlasování jsem zjistila svým optickým pozorováním.-----

Shromáždění přijalo usnesení uvedené v článku V. tohoto notářského zápisu hlasováním aklamací potřebnou většinou hlasů – **pro 2231 (slovy dvatisíce dvě stě třicet jedna)** hlasů, proti 1262 (slovy jeden tisíc dvě stě šedesát dva) hlasů, hlasování se zdrželo 204 (slovy dvě stě čtyři) hlasů a 129 (slovy stodvacetdevět) hlasů nehlasovalo. -----
Pro schválení tohoto usnesení hlasovalo celkem 58,31 % hlasů přítomných členů společenství.-----

VII.

OSVĚDČENÍ

O s v ě d ě u j i existenci právních jednání a formalit, popsanych v tomto notářském zápisu, ke kterým bylo shromáždění vlastníků bytových jednotek povinno, při nichž jsem byla po celou dobu přítomna, prohlašuji, že tato jednání a formality proběhly v souladu s právními předpisy.-----

O s v ě d ě u j i, že usnesení shromáždění o změně stanov a volbě členů výboru společenství byla přijata a prohlašuji, že obsah rozhodnutí je v souladu s právními předpisy a stanovami Společenství vlastníků Moravská 17-22.-----

Strana dvacátá první -----

Prohlašuji, že:-----

a) toto právní jednání je v souladu se zákonem;-----

b) toto právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené právními předpisy pro zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek;-----

c) byly splněny všechny formality, které pro zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek vyžadují právní předpisy a toto splnění mi bylo doloženo.-----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedající shromáždění přečten, po přečtení v celém rozsahu schválen a vlastnoručně podepsán.-----

JUDr. Hana Dvořáková
notářka v.r.

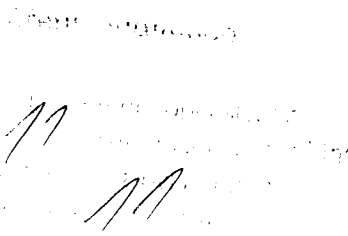
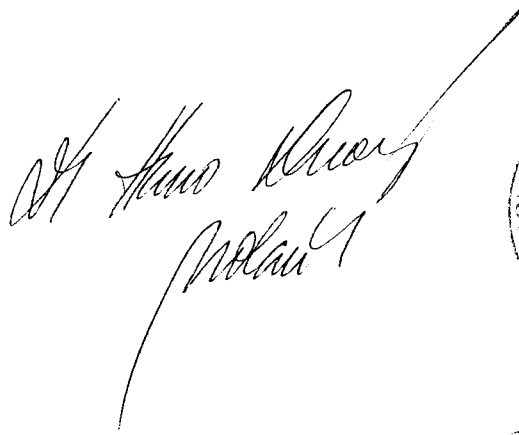
Černá Irena v.r.

L.S.

JUDr. Hana Dvořáková,
notář v Prostějově

3

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s jeho originálem sepsaným JUDr. Hanou Dvořákovou, notářkou v Prostějově dne dvacátého pátého listopadu roku dvatisíce patnáct (25.11.2015) pod NZ 345/2015. Stejnopis notářského zápisu byl vyhotoven dne dvacátého pátého listopadu roku dvatisíce patnáct (25.11.2015) -----



25.11.2015

INGA CHUPÁNOVÁ
notářský tajemník
pověřená notářkou
v Prostějově
JUDr. Hanou DVOŘÁKOVOU