



2LPMDU5

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný 02.10.2025 (druhého října dva tisíce dvacet pět) jménem Petra Oulíka, notáře v Praze, Milenou Hönig Řepíkovou, zástupkyní notáře ustanovenou dle § 24 odst. 1 notářského řádu, v notářské kanceláři v domě U Tří zlatých koulí na adrese Martinská 2, Praha 1, -----

o rozhodnutí shromáždění**Společenství Praha 4, Hasova 3092**

IČO 24655341, sídlem Hasova 3092/4, Modřany, 143 00 Praha 4 (dále jen „společenství vlastníků“).

Dne 28.05.2025 (dvacátého osmého května dva tisíce dvacet pět) v 19:00 hodin se na místě samém, tj. v aule Základní školy prof. Švejcara na adrese Mráčkova 3090, Praha 4, konalo zasedání shromáždění společenství vlastníků.-----

Existenci společenství vlastníků jsem ověřila z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek. Jeho vnitřní poměry jsem zjistila ze stanov společenství vlastníků ve znění ze dne 26.02.2010. -----

Na zasedání shromáždění společenství vlastníků byli přítomni členové disponující 106 444 hlasy z celkového počtu hlasů 128 814, tedy vlastníci jednotek v bytovém domě č.p. 3092 na pozemku parc. č. 4175/7 v katastrálním území Modřany, obec Praha disponující 82,634 % všech hlasů. -----

Způsobilost shromáždění přijímat rozhodnutí jsem ověřila z prohlášení předsedajícího shromáždění, z pozvánky na zasedání shromáždění společenství vlastníků ze dne 05.05.2025, která byla dle prohlášení předsedající řádně doručena všem členům společenství vlastníků, a z ustanovení čl. VII odst. 10 stanov společenství vlastníků (shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů). Každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu (§ 1206 odst. 1 občanského zákoníku). -----

Předsedajícím shromáždění společenství vlastníků byl zvolen Lukáš Hotový, nar. 18.03.1980, pobytem Petržílova 3304/19, Modřany, 143 00 Praha 4, jenž mi prokázal totožnost. Prohlásil, že shromáždění společenství vlastníků je způsobilé přijímat rozhodnutí. Žádný protest nebyl vznesen proti výkonu hlasovacích práv, nepřipuštění účasti, neumožnění výkonu hlasovacího práva či prohlášení o usnášeníschopnosti shromáždění společenství vlastníků. - -----

Shromáždění společenství vlastníků přijalo následující rozhodnutí: -----

I. Členy výboru společenství vlastníků se volí: -----

- Jan Mikulecký, nar. 06.04.1976, pobytem Hasova 3092/4, Modřany, 143 00 Praha 4, -----
- Ivan Šíma, nar. 17.07.1958, pobytem Hasova 3092/4, Modřany, 143 00 Praha 4, -----
- František Kylian, nar. 06.02.1959, pobytem Hasova 3092/4, Modřany, 143 00 Praha 4. -----

Působnost shromáždění k volbě členů statutárního orgánu jsem ověřila z ustanovení čl. VIII. odst. 3) stanov společenství vlastníků. Hlasováno bylo aklamací. Pro přijetí rozhodnutí byla zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků jednotek (čl. VII odst. 10) stanov společenství vlastníků, to jest 53 223 hlasů z celkových 106 444 přítomných hlasů. Pro přijetí rozhodnutí hlasovali vlastníci disponující 75 234 hlasy. Výsledek hlasování vyhlásil předsedající shromáždění a současně jsem se o výsledku hlasování přesvědčila vlastním pozorováním. Rozhodnutí bylo přijato. -----

II. Členy kontrolní komise společenství vlastníků se volí: -----

- David Moc, nar. 21.12.1982, pobytem náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, --
- Eva Popelková, nar. 04.04.1979, pobytem Hasova 3092/4, Modřany, 143 00 Praha 4, -----
- Zuzana Hálková, nar. 28.03.1977, pobytem Hasova 3092/4, Modřany, 143 00 Praha 4. -----

Před přijetím tohoto rozhodnutí se snížil počet hlasů o 1244 hlasů, tedy na celkový počet přítomných hlasů 105 200, tj. 81,668 % celkového počtu všech hlasů. Působnost shromáždění k volbě členů kontrolní komise jsem ověřila z ustanovení čl. X. odst. 2 stanov společenství vlastníků). Hlasováno bylo aklamací. Pro přijetí rozhodnutí byla zapotřebí nadpoloviční většina hlasů

přítomných vlastníků jednotek (čl. VII odst. 10) stanov společenství vlastníků), to jest 52 601 hlasů z celkových 105 200 přítomných hlasů. Pro přijetí rozhodnutí hlasovali vlastníci disponující 83 338 hlasy. Výsledek hlasování vyhlásil předsedající shromáždění a současně jsem se o výsledku hlasování přesvědčila vlastním pozorováním. Rozhodnutí bylo přijato. -----

III. Stanovy společenství vlastníků celé nové zní takto: -----

STANOVY

Společenství vlastníků Praha 4, Hasova 3092

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I.

Základní ustanovení

1. Společenství Praha 4, Hasova 3092 (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu č.p. 3092, který je součástí pozemku par. č. 4175/7 v k.ú. Modřany (dále jen „**dům**“ a „**pozemky**“). -----
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, přičemž členství ve společenství je neoddělitelně spjato s vlastnictvím jednotek. -----

Článek II.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní „**Společenství vlastníků Praha 4, Hasova 3092**“. -----
2. Sídlem společenství je: **Praha 4 - Modřany, Hasova 3092/4, PSČ 14300**. -----

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III.

Správa domu a pozemků, další činnosti

1. Správou domu a pozemků se rozumí zejména zajišťování: -----
 - a) provozu domu a pozemků, -----
 - b) údržby a oprav společných částí domu a pozemků, -----
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně bleskosvodu, -----
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -----
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemků, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, -----
 - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, -----
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu a pozemků. -----
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o: -----
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, -----
 - b) pojištění domu a pozemků, -----
 - c) nájmu společných částí domu a pozemků, -----
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství. -----
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemků: -----
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemků (dále jen „**příspěvky na správu domu a pozemků**“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV, -----
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány, -----
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemkům a k činnosti společenství, -----
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, -----

- f) vedení seznamu členů společenství-----
- g) pořizování movitých či nemovitých věcí v souvislosti se správou domu a pozemků. -----
- 5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu a pozemků (dále jen „**služby**“), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných částí domu a pozemků, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, -----
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,-----
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
- 6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu a pozemků, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. -----
- 7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména: -----
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, -----
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů. -----
- 8. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluvžívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemky, pokud na podkladě Prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení**“) není jejich výlučné užívání spojeno se spoluvlastnickými podíly jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech domu a na pozemcích. Prohlášení může být měněno se souhlasem vlastníků jednotek za podmínek a formou stanovených platnými právními předpisy. -----
- 9. Balkony přístupné pouze z jednotek a nebytový prostor – sklad (sklepy) uvedené v Prohlášení mají právo užívat pouze vlastníci konkrétních jednotek, ke kterým se právo užívání balkonů či sklepů vztahuje. Oprávnění k výlučnému užívání balkonů či sklepů je jedním ze způsobů, kterým vlastníci jednotlivých jednotek vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích. -----
- 10. Všechny ostatní společné části domu a pozemky mají právo užívat všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva, za podmínek uvedených v těchto stanovách. Výlučná práva užívání spojená se spoluvlastnickým podílem jednotlivých vlastníků na společných částech domu a na pozemcích se vůči ostatním vlastníkům jednotek, resp. společenství vlastníků, stanovují jako bezúplatná, neboť jsou jedním ze způsobů, jakým jednotliví vlastníci jednotek v domě vykonávají svá spoluvlastnická práva na společných částech domu a na pozemcích. Povinnost podílet se na opravách a údržbě společných částí domu a pozemků mají všichni vlastníci jednotek v bytovém domě z titulu svého spoluvlastnického práva k těmto společným částem. -----

Článek IV.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1. Za podmínek uvedených v Prohlášení, těchto stanovách a/nebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „**shromáždění**“) o ustanovení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků (dále jen „**správce**“), může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemků a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----
- 2. Smlouva se správcem musí obsahovat:-----
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, -----
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a výboru všechny písemné materiály o správě domu a pozemků a o své činnosti, -----
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním. -----
- 3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. -----

4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek V.

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) výbor, -----
 - c) kontrolní komise nebo revizor či další orgány, rozhodne-li o tom shromáždění. -----
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. -----
3. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
4. Člen voleného orgánu společenství vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. -----
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 (třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. -----
10. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----

Článek VI.

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. -----
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, stejně jako členy dalších orgánů, rozhodne-li o jejich zřízení. -----
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: -----
 - a) změně stanov, -----
 - b) volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemků, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemků pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - d) rozhodování -----
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení (včetně vnějšího vzhledu domu), převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; -----
 - e) 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 hodnota převyšuje částku stanovenou 100 000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
 - f) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, i rozhodnutí o její -----

změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----

- g) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává jej výbor. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----
 5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení této žádosti. -----
 6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů sami na náklad společenství. -----
 7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle emailem všem členům společenství, a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, případně zveřejní na internetových stránkách společenství. Členům společenství, kteří nemají emailovou adresu, je možné doručit pozvánku osobně oproti převzetí přijetí, případně prostřednictvím poštovních služeb. -----
 8. Písemná pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----
 9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru, v případě svolání shromáždění svolavatel podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný těmito svolavatel. -----
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. -----
 11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a na pozemcích; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. -----
 12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemků rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----
 13. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----
 - a) schválení nebo změně stanov, -----
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. e) tohoto článku, -----
 - c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, -----
 - d) rozdělení zisku z hospodaření společenství. -----
 14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----
 15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož vyhotovení odpovídá statutární orgán či svolavatel, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne jeho ukončení. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující, kdo shromáždění svolal, jak a kdy se konalo, schopnost shromáždění k jednání a k rozhodování, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení s uvedením výsledků hlasování, dále výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Zápis podepisuje předsedající schůze a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis z jednání shromáždění včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru, nebo v kanceláři společenství. -----
 16. Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání kontrolní komise, případně dalších orgánů, jsou-li zřízeny, jakož i pro jednání výboru. -----
 17. Nesejde-li se shromáždění, které je v souladu s odstavcem 10 usnášeníschopné, připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň **40 % všech hlasů**. Náhradnímu shromáždění nepřísluší hlasovat o záležitostech uvedených v odstavci 13 tohoto článku. -----
 18. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Způsob rozhodování je upraven v těchto stanovách. -----

Článek VII.

Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve 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. -----
2. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemnou formu právního jednání, které činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. -----
3. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. -----
4. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za pololetí. -----
5. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. -----
6. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. -----
7. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí. -----
8. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména -----
 - a. zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle příslušných zákonů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b. rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -----
 - c. odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
 - d. připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu 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, -----
 - e. předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
 - f. zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
 - g. sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, -----
 - h. zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
 - i. zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství. -----
9. Výbor jako statutární orgán společenství zejména -----
 - a. v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek, zejména též uzavírá smlouvy, -----
 - b. rozhoduje o opravě a stavební úpravě společných částí nemovité věci nepřevyší-li náklady v jednotlivých případech částku 100 000 Kč, tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií na společných částech domu, případně k odvrácení vzniku další škody ---
 - c. rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, nepřevyšuje-li jejich pořizovací cena v kalendářním roce souhrnnou částku 25 000 Kč, nebo jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřevyšuje v souhrnu částku 25 000 Kč, -----
 - d. 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, -----
 - e. jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství, -----
 - f. plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku Společenství vedenému příslušným soudem.

Článek VIII.

Kontrolní komise, revizor - bude-li shromážděním rozhodnuto o jeho zřízení a bude-li zvolen

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru

- potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. -----
2. Kontrolní komise má 3 členy a volí a odvolává ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. -----
 3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména: -----
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami, -----
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, -----
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----
 - d) může podat výboru zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění. -----
 4. Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise (dle čl. VI odst. 2 stanov). -----
 5. Kontrolní komise se ke dni schválení stanov nezřizuje. -----

Článek IX.

Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním. -----
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru. -----

Článek X.

Rozhodování mimo shromáždění

1. Připouští se hlasování shromáždění „per rollam“. -----
2. Návrh dle předchozího odstavce musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí třicet (30) dní. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou. -----
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo tyto stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen. -----
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl. -----
5. Většina se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. -----

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XI.

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká: -----
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, -----
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. -----
2. 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.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----

Článek XII.

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:-----
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,-----
 - b) **účastnit se** veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, přičemž ke svému zastoupení při účasti na shromáždění a při hlasování na něm je člen společenství oprávněn zmocnit na základě písemné plné moci třetí osobu, a to i takovou, která není členem společenství, -----
 - d) **volit a být volen do orgánů společenství**, -----
 - e) **předkládat orgánům společenství návrhy** a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatku v jejich činnosti, -----
 - f) **obdržet vyúčtování záloh** na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, -----
 - g) **nahlížet** do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemků a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie, -----
 - h) na základě své žádosti obdržet od osoby odpovědné za správu domu a pozemků jméno a bydliště kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání. -----
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost: -----
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, -----
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků, -----
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemků a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, a nezasahovat do užívání společných částí, jež jsou určeny k výlučnému užívání jiným vlastníkům jednotek, -----
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, -----
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, -----
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně a výbor nebo správce alespoň 3 dny předem, -----
 - i) oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemku své jméno, bydliště, jméno a emailovou adresu a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků, s tím, že osobní údaje je společenství vlastníků oprávněno poskytnout správci domu. Ve věci poskytování osobních údajů se postupuje podle vydaného vnitřního předpisu. -----
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemků závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
 - k) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu a pozemků stavební úpravu uvnitř svého bytu, předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci a umožnit osobě odpovědné za správu domu na základě její předchozí výzvy ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozuje nebo nemění společné části, a to popřípadě i přístupem do bytu; -----
 - l) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou, -----

- m) Povinnost získat souhlas v případě podnikání, vč. krátkodobého ubytování a další povinnosti spojené s podnikáním, resp. krátkodobým pronájmem. -----
3. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči osobě odpovědné za správu domu na příspěvcích na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění, měl-li je a mohl-li je nabyvatel zjistit. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké má dluhy, popřípadě že takové dluhy nejsou; potvrzení vydá nabyvateli se souhlasem převodce také osoba odpovědná za správu domu. -----
4. Člen společenství má dále povinnost dodržovat pravidla pro užívání společných částí. Společnými částmi jsou ty části nemovitě věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory zejména: vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, sklepy a další prostory určené pro společné užívání a dále konstrukční prvky domu zejména základy a jejich izolace, svislé a vodorovné nosné konstrukce včetně tepelné izolace, obvodové zdivo včetně nosných příček a stropů v jednotkách kromě jejich omítek a dalších povrchových úprav stěn v nich, střecha včetně soustavy hromosvodů, domovní přípojky, domovní rozvody médií, vzduchotechniky, energií a slaboproudé rozvody včetně instalačních šachet, protipožární zařízení, podlahy vyjma podlahových krytin a protihlukových izolací v jednotkách, vstupy do domu, okna a dveře ve společných prostorách, výtahy. V prohlášení vlastníka jsou uvedeny i další společné části, rovněž v něm mohou být i vymezeny společné části, které mají sloužit pouze k užívání některými vlastníky jednotek. Vedle výše uvedených společných částí existují v domě další společné části, které jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky. Mezi ně patří zejména lodžie, okna a dveře lodžii přímo přístupné z jednotky, měřicí technika umístěná v jednotce, hlavní jistič pro jednotku, telefonní přístroj systému domácího telefonu a anténní zásuvka společného rozvodu. Podrobné vymezení společných částí je uvedeno v platném právním předpisu. -----
5. Pravidla pro užívání společných částí jsou následující: -----
- a) Společné části domu se užívají k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních vlastníků a uživatelů v domě. -----
 - b) Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorech povoleno (výjimku tvoří rohožky u bytů). V případě, že dojde k umístění nepovolených předmětů ve společných prostorech domu, budou na náklady vlastníka po předchozím upozornění vyklizeny. ---
 - c) Ve společných částech domu je přísně zakázáno ukládat látky snadno vznětlivé či jinak nebezpečné, užívat otevřeného ohně, kouřit, zužovat únikové cesty ukládáním předmětů. -----
 - d) Přísně se zakazuje zneužití protipožárních zařízení v domě a neoprávněná manipulace s nimi. -----
 - e) Vstup na střechu je zakázán. Výjimečně může být povolen po dohodě se zástupcem společenství nebo správcem. -----
 - f) Uživatelé bytů jsou povinni zajistit, aby věci uložené v příslušenství bytů nebyly zdrojem šíření hmyzu, plísní, hlodavců, choroboplodných zárodků atd. -----
 - g) Vlastník ani uživatel bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné změny na společných částech domu bez souhlasu ostatních vlastníků uděleného v souladu s právními předpisy a stanovami. Pokud takové úpravy či změny provedou, mohou být společenství či správcem vyzváni k jejich odstranění na vlastní náklad v přiměřené lhůtě uvedené ve výzvě. Pokud v této lhůtě nedojde k odstranění takových úprav či změn, odstranění může provést společenství či správce na náklady vlastníka po jeho předchozím upozornění. -----
 - h) Umísťovat informace na společné nástěnky v domě je oprávněn pouze zástupce společenství či správce. -----
 - i) Vlastník či uživatel bytu, který je držitelem domácího zvířete, je povinen ve společných částech domu mít toto zvíře pod naprostou kontrolou a zejména zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat a dbát, aby domácí zvířata neznečišťovala společné prostory, jakož i okolí domu, a dojde-li ke znečištění, znečištění neprodleně odstranit. -----
 - j) Veškerý odpad smí být ukládán jen na místech a do nádob k tomu určených. Povinností všech uživatelů je odpad třídit. Z bytu, domu nesmí být vyhazovány žádné předměty (odpadky, popel z cigaret, nedopalky atd.). -----
 - k) Vlastník či uživatel bytu nesmí bez řádného souhlasu vlastníků uděleného v souladu s právními předpisy a stanovami umísťovat na vnější konstrukci domu, např. okna, fasádu nebo střechu, jakékoli zařízení, předměty a reklamní tabule. -----
 - l) Povinností všech uživatelů bytů je uzavírat vstupní dveře do domu z důvodu zvýšené bezpečnosti. Uživatelé domu nesmí pouštět do domu osoby, které neznají. -----
 - m) Všichni vlastníci, uživatelé bytů a jejich návštěvy jsou povinni užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní uživatele nadměrným světlem, hlukem, prachem a pachy. -----
 - n) V době od 22:00 do 06:00 hod. není dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit,

- používat hlučné elektrické a jiné přístroje a nástroje, vykonávat jakoukoli činnost působící hluk. Rovněž je třeba ztlumit audio a video techniku tak, aby hluk a světlo nepronikaly do okolí. -----
- o) Při provádění stavebních prací v bytech jsou vlastníci či uživatelé povinni předem oznámit přesný termín vyvěšení na nástěnce v daném, popř. i v sousedním vchodě. Hlučné opravy a úpravy bytu, jeho zařízení nebo nábytku, které šíří hluky zdroji uvnitř budovy a pronikají konstrukcemi, je možné provádět v pracovních dnech pouze v době od 8:00 do 18:00 hodin a v sobotu od 9.00 do 14.00 hod. V neděli a o svátcích není možné tyto práce v domě provádět. -----
6. Vyžadují-li práva člena společenství uplatnění, uplatňuje je člen společenství u výboru, případně u správce.
7. Členové společenství berou na vědomí, že dům č.p. 3092 je domem bytovým a bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Vlastníci bytových jednotek jsou oprávněni v bytových jednotkách podnikat nebo provozovat krátkodobé ubytování s ohledem na dopad do užívání společných prostor jenom s předchozím souhlasem shromáždění. Povinnosti obsažené v předchozí větě platí i pro osoby, kterým vlastníci jednotek přenechají bytové jednotky do jakékoli formy užívání. Vlastníci jednotek jsou povinni osoby, kterým přenechají svoji bytovou jednotku do užívání, seznámit s obsahem těchto stanov a domovním řádem, bude-li vydán, a dále jsou povinni zajistit, že třetí osoba bude stanovy i domovní řád dodržovat. Porušování tohoto bodu stanov po dobu delší než měsíc představuje užívání jednotky způsobem podstatně omezujícím práva ostatních vlastníků jednotek. Pro účely těchto stanov se krátkodobým ubytováním rozumí přenechání bytové jednotky třetí osobě na dobu kratší než 2 (dva) měsíce a podnikáním užívání bytové jednotky k jinému účelu než k uspokojení bytové potřeby vlastníka jednotky či třetí osoby. -----
8. V případě, že člen společenství užívá bytovou jednotku za účelem podnikání a/nebo poskytování krátkodobého pronájmu, je povinen strpět fikci počtu osob v jednotce v počtu jedna osoba na každých celých 10 m², nahlášení počtu osob v nižším množství je u takto používané bytové jednotky ke krátkodobému pronájmu irrelevantní a člen společenství je povinen strpět množství osob uvedené výše stanovenou fikcí. V případě rozporu tvrzení člena společenství a statutárního orgánu ve věci existence užívání bytu ke krátkodobému pronájmu, je rozhodující a závazné písemné stanovisko všech členů statutárního orgánu. -----
9. Společné prostory domu a přilehlé pozemky jsou oprávněni užívat výlučně vlastníci jednotek v domě a členové jejich domácnosti. Vlastníci jednotek nejsou oprávněni společné prostory domu ani přilehlé pozemky zpřístupnit třetím osobám, ledaže z těchto stanov nebo rozhodnutí shromáždění či výboru vyplývá něco jiného. Vlastníci jednotek nejsou výslovně oprávněni vpouštět do společných prostor domu ani na přilehlé pozemky třetí osoby za účelem jejich krátkodobého ubytování v bytové jednotce, ledaže k takovému pobytu byl udělen souhlas v souladu s těmito stanovami. Vlastníci jednotek jsou oprávněni společné prostory domu i přilehlé pozemky zpřístupnit třetím osobám za účelem krátkodobých soukromých návštěv nebo realizace drobných stavebních prací souvisejících s bydlením (opravy a údržba jednotky a jejího vybavení, stavební úpravy nepodléhající souhlasu společenství vlastníků jednotek). Uvedené platí i pro nájemníky, kterým vlastníci bytových jednotek bytové jednotky pronajali za účelem trvalého bydlení. O případných dalších výjimkách může rozhodnout k předchozí písemné žádosti vlastníka jednotky výbor, a to výlučně písemnou formou. -----
10. Vlastníci bytových jednotek jsou povinni zajistit dodržování povinností uvedených v těchto stanovách ze strany osob, kterým bytovou jednotku přenechají do užívání a přímo odpovídají za případné porušení stanov ze strany osob, kterým bytovou jednotku přenechali do užívání. -----
11. Vlastník jednotky, který poruší některou ze svých povinností zakotvených v bodech 7 - 10 tohoto článku těchto stanov, a nezjedná nápravu ani po písemné výzvě společenství vlastníků jednotek v poskytnuté lhůtě, která nesmí být kratší než 7 (sedm) kalendářních dnů, je povinen na účet společenství vlastníků jednotek hradit paušální náhradu nákladů společenství spojených s tímto porušováním ve výši 500 Kč (pět set korun českých) za každý započatý den, ve kterém porušuje výše uvedenou povinnost ze stanov a jednotlivou povinnost, kterou vlastník jednotky porušuje, po dobu prvních 15 (patnáct) dnů porušování povinnosti a počínaje 16. (šestnáctým) dnem, kdy povinnost ze stanov porušuje, částku 2 000 Kč (dva tisíce korun českých) za každý započatý den, ve kterém porušuje výše uvedenou povinnost ze stanov a jednotlivou povinnost, kterou vlastník jednotky porušuje. V případě, kdy dojde k v pořadí druhému a dalšímu porušení povinností vlastníka zakotvených v bodech 7–10 těchto stanov, hradí vlastník paušální náhradu nákladů SVJ spojených s tímto porušováním již od prvního dne takového porušení, aniž by SVJ muselo vlastníka opakovaně vyzývat. -----
12. V případě krátkodobého ubytování třetích osob v bytové jednotce se do doby, kdy dochází k porušování povinností ze stanov, počítá doba, kdy v jednotce nejsou po přechodnou dobu ubytované žádné osoby, pokud dojde k dalšímu ubytování třetích osob (tj. je nerozhodná délka a četnost doby, kdy v bytové jednotce není fakticky nikdo ubytován, pokud poskytování ubytovacích služeb trvá a bytová jednotka je dále využívána k poskytování krátkodobého ubytování). -----

Článek XIII.

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká -----
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----

- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby, -----
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, -----
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon. -----
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru. -----

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XIV.

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemků, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za Správu domu a pozemků – služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Výbor vytváří rozpočet (vždy na období jednoho kalendářního roku), který předkládá ke schválení shromáždění. -----
2. Rozpočet domu je povinen sestavit výbor, případně správce, je-li to s ním sjednáno, a tento rozpočet je předkládán k odsouhlasení shromáždění vlastníků jednotek, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství. Rozpočet Společenství se vytvoří stanovením výše výdajů a stanovením výše příjmu a jejich vzájemným porovnáním. Společenství je povinno usilovat o rozpočet vyrovnaný, výjimkou jsou plánované investice, pro jejichž finanční pokrytí musí shromáždění schválit finanční zdroje. -----
3. Vlastníci jednotek jsou povinni podílet se na nákladech na správu domu a pozemků jako celku, které představují zejména:-----
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemků, -----
 - b) pojištění domu a pozemků, -----
 - c) úklid chodeb a schodišť, případně jiných relevantních ploch ve společných částech domu, -----
 - d) sjednaná odměna správce, -----
 - e) mzdové náklady osob zajišťujících provoz domu a pozemků, -----
 - f) spotřeba energií ve společných částech domu a pozemků, -----
 - g) opravy, údržbu a úklid chodníků, -----
 - h) daň z nemovitostí, -----
 - i) ostatní náklady vztahující se přímo k domu a pozemkům a k technologiím spojeným s jejich provozem, -----
 - j) odvoz komunálního odpadu, -----
 - k) spotřeba studené vody vč. stočného, -----
 - l) spotřeba tepla a teplé vody, -----

přičemž na úhradě nákladů uvedených ad a) až i) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemcích vyčíslených pro každou z jednotek v Prohlášení, a úhrady nákladů ad j), k) a l) se rozúčtují dle obecně platných předpisů a právních norem. Jde-li však o společné části uvnitř jednotky a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí údržbu a drobné opravy vlastníky příslušné jednotky. -----
4. Vlastníci jednotek jsou povinni platit zálohy na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemků na účet společenství nebo správce. Způsoby hrazení záloh, přeplatků či nedoplatků je pro vlastníky jednotek stanoven správcem v evidenčním listu samostatně pro každou jednotku. 5. Kromě příspěvků na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemků, záloh na poskytované služby a případně stanoveného příspěvku za výlučné užívání společných částí je vlastník povinen uhradit stanovenou částku za výkon správy domu. Částka za výkon správy domu je na každou jednotku stejná-----
5. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemků a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správcem též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----
6. Nabude-li společenství věci a práva k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. -----
7. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor odpovídá začasné plnění těchto úkolů.-----
8. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemcích. -----

9. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a na pozemcích. -----

Článek XV.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemků a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemků, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon o odpadech) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství (viz čl. VI odst. 3 písm. c) stanov), nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce. -----
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 (sedmi) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Reklamační období je třicetidenní (30 dnů) lhůta, která běží od předání vyúčtování. Dlouhodobá záloha na opravy společných částí domu – příspěvek na správu domu a pozemku („fond oprav“) se s vlastníkem jednotky nevyúčtovává, Společenství vlastníků je však povinno informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně jedenkrát ročně. -----
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemků předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. -----
4. V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu oprav domu jsou vlastníci povinni uhradit potřebnou částku jednorázově v rozsahu svého podílu na společných částech domu, pokud by šlo o náklady na větší opravy, které je nutno provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav domu nebo jeho vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky. -----

Článek XVI.

Závěrečná ustanovení

1. Oblasti neupravené těmito stanovami se řídí obecně platnými právními předpisy. -----
2. Tyto stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků jednotek dne 28.05.2025 a téhož dne nabyly účinnosti. -

*

Působnost shromáždění k rozhodnutí o změně obsahu stanov společenství vlastníků jsem ověřila z ustanovení čl. VII. odst. 3) písm. b) stanov společenství vlastníků. Hlasováno bylo aklamací. Pro přijetí rozhodnutí byla zapotřebí tříčtvrtinová většina hlasů přítomných vlastníků jednotek (čl. VII odst. 13) stanov společenství vlastníků, to jest 78 900 hlasů z celkových 105 200 přítomných hlasů. Pro přijetí rozhodnutí hlasovali všichni přítomní vlastníci, to jest celkem 105 200 hlasů. Výsledek hlasování vyhlásil předsedající shromáždění a současně jsem se o výsledku hlasování přesvědčila vlastním pozorováním. Rozhodnutí bylo přijato. -----

*

Osvědčení zástupkyně notáře dle § 80a odst. 2 notářského řádu: -----
Osvědčuji, že byla splněna právní jednání a formality, ke kterým při učiněných rozhodnutích bylo společenství vlastníků a jeho shromáždění povinno, a jejichž provedení jsem byla přítomna. Přijatá rozhodnutí byla učiněna v souladu s právními předpisy. V souladu s právními předpisy a zakladatelským právním jednáním shromáždění je i obsah přijatých rozhodnutí. -----

Předsedající shromáždění společenství vlastníků si notářský zápis přečetl a schválil. Bude-li potřeba opravit chyby v psaní či počtech, zmocňuje k provedení opravy notáře. -----

Lukáš Hotový v. r.

Mgr. Milena Hönig Řepíková v. r.

L. S. Petr Oulík notář v Praze

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem. -----
Stejnopis byl vyhotoven dne 02.10.2025. -----