

JUDr. Vladimír Polášek

Masarykova třída 1023

725 14 Orlová-Lutyně

tel./fax: 596 511 966

IČ: 258876010 CZ450415457

NZ 87/2014

N 89/2014

Stejnopis Notářský zápis

sepsaný jménem JUDr. Vladimíra Poláška, notáře se sídlem v Orlové, jeho trvalým zástupcem ustanoveným podle § 24 odst. 1) zákona číslo 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), JUDr. Radimem Dudou, notářským kandidátem, v salóнку Restaurace Studna na adrese Sokolovská 416/124, Praha 8 – Karlín, dne dvacátého třetího dubna roku dva tisíce čtrnáct (23.4.2014) -----

Účastníci notářského zápisu:-----

1. manželé Bzoch Jiří a Bzoch Astrid, první narozen 25.8.1948, druhá narozena 27.2.1958, oba bytem Eichenring 8, 85422 Aufkirchen, Německo-----

2. Družstvo nájemníků domu Petra Slezáka č.p. 547, se sídlem Praha 8, Petra Slezáka č.p. 547, PSČ 180 00, Identifikační číslo: 257 45 298 (dále jen „Družstvo“), jehož existence mi byla prokázána výpisem z obchodního rejstříku, vedeného Městským soudem v Praze, kde je zapsáno v oddíle Dr., vložce 4486, zastoupeného předsedou představenstva panem Ing. Petrem Malinským, narozen. 7.11.1951, bytem Praha 8, Petra Slezáka č.p. 547, PSČ 180 00 a členem představenstva paní PhDr. Jindřiškou Seethalerovou, narozena 2.4.1950, bytem Praha, Karlín, Petra Slezáka 547/4, PSČ 18600 -----

3. Ing. Jan Finger, narozen 11.9.1979, bytem Praha, Karlín, Petra Slezáka 547/4, PSČ 18600-----

4. Marie Kolářová, narozena 6.3.1928, bytem Praha, Karlín, Petra Slezáka 547/4, PSČ 18600-----

5. Mgr. Jana Kožnarová, narozena 4.11.1974, bytem Praha, Satalice, Kemrova 524/11, PSČ 19015-----

6. Václav Otte, narozen 24.5.1936, bytem Praha, Karlín, Petra Slezáka 547/4, PSČ 18600-----

7. Petra Paprštejnová, narozena 22.8.1976, bytem Praha, Veveslavín, Maříkova 193/2, PSČ 16200-----

8. Jan Staněk, narozen 12.3.1970, bytem Bohumilice č.p. 11, PSČ 38481-----

9. Ing. arch. Hana Šnajdrová, narozena 10.1.1952, bytem Praha, Košíře, Zahradníčkova 1126/18, PSČ 15000-----

10. Mgr. Gabriela Švorcová, narozena 2.6.1972, bytem Praha, Chodov, Bachova 1592/4, PSČ 14900-----

11. Ing. Tomáš Vrubl, narozen 4.3.1983, bytem Velká Lhota č.p. 80, PSČ 75701-----

Všichni účastníci resp. zástupci prohlašují, že jsou plně způsobilí samostatně právně jednat a to v rozsahu právního jednání, o kterém je sepsován tento notářský zápis. Totožnost účastníků mi byla prokázána jejich platnými úředními průkazy. Existence Družstva

Strana druhá.

nájemníků domu Petra Slezáka č.p. 547 mi byla prokázána z výpisu z obchodního rejstříku ze dne 22.4.2014. Ing. Petr Malinský a PhDr. Jindřiška Seethalerová prohlásili, že jejich oprávnění jednat za právnickou osobu k dnešnímu dni trvá.-----

Účastníci tohoto notářského zápisu přijímají tyto:-----

Stanovy Společenství vlastníků Petra Slezáka 547/4, Praha Karlín

Čl. I

Název a sídlo společenství vlastníků

1. Název společenství je Společenství vlastníků Petra Slezáka 547/4, Praha-Karlín (dále jen "společenství vlastníků").-----
2. Sídlo společenství vlastníků je na adrese Petra Slezáka 547/4, Praha 8-Karlín, PSČ 186 00.-----

Čl. II

Působnost společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu č.p. 547 na pozemku parc. č. 534 (dále jen "dům") a pozemků parc. č. 534 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 533 (zahrada) (dále společně jen "pozemek"), vše v k.ú. Karlín, obec Praha. Při naplňování tohoto účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.-----
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.-----
3. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména-----
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu-----
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu-----
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku-----
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškožují nebo nemění společné části domu.-----

Strana třetí.

4. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména-----
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z jiných právních předpisů-----
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání-----
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky-----
 - d) vedení seznamu členů společenství vlastníků-----
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků-----
 - f) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv-----
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.-----
5. Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména-----
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku-----
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo-----
 - c) pojištění domu-----
 - d) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení. -----
Společenství vlastníků pak dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.-----
6. Správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.-----
7. Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků.-----

Čl. III

Členství, seznam členů, oznamovací povinnost členů a právo na informace

1. Členy společenství vlastníků jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě. -----

2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
3. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----
4. Společnými členy společenství vlastníků jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Společní členové zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. Zmocnění společného zástupce musí být písemné a musí být doručeno výboru. Společní členové mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.-----
5. Výbor zajišťuje vedení seznamu členů společenství vlastníků, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena či společných členů, označení jednotky, adresa trvalého pobytu a velikost hlasu při hlasování na shromáždění. Dále se v seznamu případně uvádí též adresa pro doručování, emailová adresa a společný zástupce pro jednotku. Přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.-----
6. Výbor je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky.-----
7. Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen to výboru písemně oznámit. Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, výboru nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Vlastník jednotky dále může uvést v oznámení svou emailovou adresu a adresu pro doručování. V případě společných členů oznamuje všechny údaje pouze společný zástupce. -----
8. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu výboru společenství vlastníků jednotek změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě porušení této povinnosti je vlastník jednotky povinen zaplatit společenství vlastníků pokutu dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.-----
9. Požádá-li o to písemně vlastník jednotky, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě. Informaci poskytne výbor vlastníkovu jednotky písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.----

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Vlastník jednotky má právo účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami a předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků nebo k odstranění nedostatků.-----
2. Vlastník jednotky má právo 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.-----
3. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty. Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství vlastníků po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.-----
4. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu výboru nebo osobě výborem pověřené přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. Výbor je povinen předem vyzvat vlastníka jednotky k umožnění takové kontroly.-----
5. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu. To platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je výbor oprávněn činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.-----
6. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván výborem. Při poškození jednotky prováděním právě uvedených prací nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků.-----
7. Vlastník jednotky umožní přístup do jednotky i za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, pokud k tomu byl předem vyzván výborem.-----
8. Vlastník jednotky je v případě dlouhodobější nepřítomnosti povinen sdělit výboru kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.-----
9. Vlastník jednotky má právo seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. Výbor vlastníku jednotky umožní i nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů.-----

10. Na návrh výboru nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----
11. Vlastník jednotky je oprávněn požadovat po společenství vlastníků potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.-----
12. Další práva a povinnosti jakož i způsob jejich uplatňování jsou upraveny v jiných částech těchto stanov a v občanském zákoníku a jiných obecně závazných předpisech.-----

Čl. V

Orgány společenství vlastníků

1. Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění. Statutárním orgánem je výbor. Výbor je voleným orgánem společenství vlastníků.-----
2. Na usnesení orgánů společenství vlastníků, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, se hledí, jako by nebylo přijato. To platí i v případě, že bylo přijato usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout. -----
3. Orgány společenství vlastníků jsou schopny usnášet se za přítomnosti většiny členů a rozhodují většinou hlasů zúčastněných členů.-----
4. Orgány společenství vlastníků 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.
5. Z každého jednání orgánu společenství vlastníků se pořizuje zápis. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost orgánu k jednání a usnášení, dále údaje o svolateli, údaje o průběhu jednání, datum a místo konání, kdo jednání orgánu předsedal, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, plné moci pro zastupování na jednání orgánu a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje vždy předsedající a zapisovatel. Všechny zápisy včetně písemných podkladů musí být uschovány vždy u výboru.-----

Čl. VI

Shromáždění

1. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.-----

2. Shromáždění je svoláváno výborem tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. Nesvolá-li výbor zasedání shromáždění do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství vlastníků sami. Za tím účelem je povinen výbor bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.-----
3. Shromáždění se svolává pozvánkou, která se vhodí do všech poštovních schránek v domě, která se doručí všem vlastníkům na emailovou adresu uvedenou v seznamu členů a která se současně vyvěsí na domovní nástěnce a na webových stránkách společenství, a to nejméně 15 dnů před konáním shromáždění. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad shromáždění. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu shromáždění, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.-----
4. Každý vlastník jednotky je oprávněn se účastnit shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitosti společenství vlastníků, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu shromáždění.-----
5. Člen společenství vlastníků se zúčastňuje shromáždění osobně nebo v zastoupení na základě plné moci opravňující zmocněnce k účasti na shromáždění a výkonu všech práv, která danému členu společenství na shromáždění náleží. Plná moc pro zastupování na shromáždění musí být písemná a je přílohou zápisu ze shromáždění. Plná moc může být udělena pro zastoupení na jednom nebo více shromážděních. Plná moc může být udělena jakékoli fyzické či právnické osobě. Podpis na plné moci nemusí být ověřen.-----
6. Kdo shromáždění zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy shromáždění a zapisovatele, případně též ověřovatele a osoby pověřené sčítáním hlasů.-----
7. Předseda shromáždění vede shromáždění tak, jak byl jeho pořad uveden na pozvánce ke shromáždění. Záležitost, která nebyla uvedena v poznámce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek.-----
8. Předseda shromáždění zajistí vyhotovení zápisu ze shromáždění a jeho předání výboru do třiceti dnů od jeho ukončení. V téže lhůtě zpřístupní výbor zápis na webových stránkách společenství vlastníků, kde se s ním každý vlastník může seznámit.-----
9. Do působnosti shromáždění patří-----
 - a) změna stanov-----
 - b) změna prohlášení vlastníka-----
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn-----
 - d) schválení účetní závěrky-----
 - e) schválení vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu-----
 - f) schválení rozpočtu společenství-----
 - g) schválení celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků-----

Strana osmá.

- h) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky-----
 - i) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 - j) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu, změně podlahové plochy bytu, úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně podílu na společných částech, změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky-----
 - k) rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou těmito stanovami-----
 - l) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi-----
 - m) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou těmito stanovami-----
 - n) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru-----
 - o) rozhodování o dalších záležitostech určených občanským zákoníkem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
10. Je-li proto to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
11. 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. -----

Čl. VII

Rozhodnutí mimo shromáždění

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může výbor navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo shromáždění. -----
2. V případě, že je v období mezi shromážděními nutné urychleně rozhodnout ve věci, která patří do působnosti shromáždění, lze na návrh výboru v písemné formě o této věci rozhodnout mimo shromáždění.-----
3. V případech podle odstavce 1 a 2 musí návrh obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Vlastník jednotky je povinen se k návrhu po jeho obdržení vyjádřit do 15 dnů ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování podle odstavce 2 musí návrh obsahovat i odůvodnění potřeby rozhodnutí mimo shromáždění.-----

Strana devátá.

4. 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.-----
5. Pro přijetí navrhovaného usnesení rozhodnutím mimo shromáždění je nutný souhlas nadpoloviční většiny všech členů společenství vlastníků.-----
6. Výbor je povinen oznámit výsledek hlasování na domovní nástěnce a na webových stránkách společenství. Pokud bylo usnesení přijato, je výbor povinen oznámit i celý obsah usnesení, přičemž na nejbližším shromáždění musí být výborem toto hlasování výslovně presentováno včetně jeho výsledků.-----
7. Rozhodnutím mimo shromáždění nelze rozhodnout o změně stanov společenství.----

ČI. VIII

Výbor

1. Výbor je kolektivním statutárním orgánem. Výbor je tříčlenný. Prvními členy výboru jsou:-----
 - a) **Ing. Jan Finger**, narozen 11.9.1979, bytem Praha, Karlín, Petra Slezáka 547/4, PSČ 18600 -----
 - b) **PhDr. Jindřiška Seethalerová**, narozena 2.4.1950, bytem Praha, Karlín, Petra Slezáka 547/4, PSČ 18600 -----
 - c) **Ing. arch. Hana Šnajdrová**, narozena 10.1.1952, bytem Praha, Košíře, Zahradníčkova 1126/18, PSČ 15000-----
2. Způsobilý být členem výboru nebo zástupcem právnické osoby jako člena výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.-----
3. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.-----
4. Každý člen výboru má jeden hlas.-----
5. Členové výboru volí z řad svých členů předsedu a místopředsedu výboru. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru. Místopředseda výboru zastupuje předsedu výboru v době jeho nepřítomnosti.-----
6. Výbor zastupuje společenství vlastníků a navenek za společenství vlastníků jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství vlastníků, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru.-----
7. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.-----

8. Funkční období členů výboru je 5 let a počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové výboru své funkce do doby zvolení nového orgánu, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období. Členství ve výboru dále může skončit odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Člen výboru může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společenství a adresovaným výboru. Funkce odstoupivšího člena výboru zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení o odstoupení.-----
9. Člen výboru může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.-----
10. Shromáždění může volit náhradníky členů výboru v počtu rovnajícím se nejvýše počtu členů výboru, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena výboru, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce a jeho funkční období končí v den, kdy by uplynulo funkční období členovi, jehož nahrazuje.-----
11. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění v případě, že není k dispozici žádný náhradník zvolený shromážděním.-----
12. Člen výboru může být volen i opětovně.-----
13. Jednání volených orgánů jsou neveřejná, nerozhodne-li orgán jinak. -----
14. Je-li rozhodnutí voleného orgánu přijato, zaznamená se na žádost člena voleného orgánu, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor.-----
15. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů orgánu, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.-----
16. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.-----
17. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. -----
18. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.-----
19. Člen výboru má vůči společenství nárok na odměnu, jejíž výši schvaluje shromáždění. -----
20. Předseda výboru musí svolat výbor na základě žádosti nejméně dvou členů výboru, a to do 15 dnů ode dne takové žádosti. -----

21. Rozhodování výboru i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam) je možné pouze v případě, že s tím souhlasí všichni členové výboru. Rozhodování per rollam může vyhlásit pouze předseda výboru.-----
22. V působnosti výboru je rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000 Kč. -----
23. V působnosti statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek je rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.-----

ČI. IX

Správce domu

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Shromáždění schvaluje změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem. Změny obsahu smlouvy se správcem ve věcech netýkajících se ceny nebo rozsahu činností schvaluje výbor.-----
2. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov, stejně jako zákonná odpovědnost členů volených orgánů.-----
3. Smlouva se správcem musí obsahovat: -----
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat-----
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku 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 vlastníků 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 předkládat orgánům společenství vlastníků ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství a návrhy na rozúčtování cen služeb-----
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti-----

Čl. X

Hospodaření společenství vlastníků

1. Základním hlediskem při sestavování rozpočtu společenství vlastníků je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na velké opravy společných částí domu, plánované v letech následujících.
2. Rozpočet připravuje výbor, případně výbor ve spolupráci se správcem. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména 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 druzích nákladů pro budoucí období. Dále se stanoví 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. Dále se stanoví plán potřebných oprav většího rozsahu, případně i 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.-----
3. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění, které také schvaluje výsledky jeho plnění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.-----
4. Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména-----
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku-----
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku-----
 - c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty-----
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků -----
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků -----
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh a-----
 - g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků.-----
5. Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků.-----

6. Shromáždění schvaluje celkovou výši příspěvků na správu domu pro příští období. V případě, že shromáždění vlastníků neschválí z jakéhokoli důvodu celkovou výši příspěvků na správu domu pro další období, zůstává celková výše příspěvků stejná jako za minulé období až do okamžiku schválení nové celkové výše příspěvků.-----
7. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Na úhradě nákladů na spotřebu energií spotřebovaných ve společných částech domu (elektrická energie, voda a kanalizace), nákladů na odvoz komunálního odpadu, nákladů na úklid domu, nákladů na úklid chodníků a úpravy pozemku se každá jednotka podílí podle počtu osob trvale hlášených v jednotce, příp. užívajících jednotku.-----
8. Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek formou záloh na účet společenství do 20. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.-----
9. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----
10. Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.-----
11. Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícímu jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.-----

ČI. XI

Služby zajišťované společenstvím vlastníků a úhrada cen služeb vlastníky

1. Vlastník jednotky je povinen platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu. Vyúčtování záloh provádí společenství vlastníků jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.-----
2. Vymezení druhů služeb zajišťovaných společenstvím vlastníků a jejich rozsah schvaluje shromáždění. V případě absence takového schválení zajišťuje společenství vlastníků všechny nutné či účelné služby, které si vlastníci jednotek nezajišťují sami. -----
3. Výši záloh na služby schvaluje shromáždění. V případě absence takového schválení určí výbor měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.-----

4. Výbor má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po oznámení nové výše zálohy. Oznámení bude provedeno stejným způsobem, jakým jsou vlastníci zváni na shromáždění. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.-----
5. Shromáždění schvaluje způsob rozúčtování cen služeb na jednotky. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nedojde-li ke schválení způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, zůstává způsob rozúčtování stejný jako v posledním zúčtovacím období, případně se ceny rozúčtují podle zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, případně podle jiných příslušných obecně závazných předpisů. -----
6. Výši záloh na služby a příspěvky na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky rovněž jako platební údaje oznamuje vlastníkům výbor. Oznámení se vhodí do poštovní schránky, případně zašle vlastníkům, kteří uvedli jinou doručovací adresu, poštou. Výbor je povinen oznamovat vlastníkům jednotek tímto způsobem každou změnu týkající se placení záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku. Vlastník jednotky je povinen platit zálohy na služby a příspěvky na správu domu a pozemku ve výši stanovené v oznámení výboru, a to až do té doby, dokud není vlastníku jednotky doručeno nové oznámení.-----

Čl. XII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upraveny v domovním řádu společenství vlastníků.-----
2. Vlastník jednotky je povinen řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí (domovním řádem), stejně tak je povinen zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky.-----
3. Domovní řád je schvalován shromážděním. Domovní řád v období mezi shromážděními je oprávněn upravovat a schvalovat výbor. Doplněné znění domovního řádu schválené výborem má stejnou platnost jako domovní řád schválený shromážděním. V případě doplnění domovního řádu výborem oznámí výbor toto doplnění na webových stránkách společenství vlastníků a na domovní vývěsce. Dále je povinno o tomto doplnění informovat na nejbližším shromáždění. Doplnění může být na nejbližším shromáždění zrušeno. -----

Vyjiádření zástupce notáře o splnění předpokladů pro sepsání notářského zápisu podle ust. § 70 a 70a odst.1) zákona č. 358/1992 Sb., notářský řád:-----

- a) Právní jednání obsažené v tomto notářském zápisu je v souladu s příslušnými ustanoveními právních předpisů.-----
- b) Právní jednání obsažené v tomto notářském zápisu splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku; -----
- c) Byly splněny formality stanovené pro zápis do veřejného rejstříku a jejich splnění mi bylo doloženo. -----

Strana patnáctá.

O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten, schválen a podepsán. -----

Bzoch Jiří v.r.----- Bzoch Astrid v.r.-----
Ing. Petr Malinský v.r.----- PhDr. Jindřiška Seethalerová v.r.-----
Ing. Jan Finger v.r.-----
Marie Kolářová v.r.-----
Mgr. Jana Kožnarová v.r.-----
Václav Otte v.r.-----
Petra Paprštejnová v.r.-----
Jan Staněk v.r.-----
Ing. arch. Hana Šnajdrová v.r.-----
Mgr. Gabriela Švorcová v.r.-----
Ing. Tomáš Vrubl v.r.-----

JUDr. Radim Duda v.r.-----L.S. JUDr. Vladimír Polášek, notář v Orlové-----

Tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený dne 25.4.2014, souhlasí doslovně s notářským zápisem sepsaným JUDr. Radimem Dudou, trvalým zástupcem JUDr. Vladimíra Poláška, notáře se sídlem v Orlové dne 23.4.2014, č. Nz 87/2014. -----



