



STEJNOPIS

NZ 10/2023
N 6/2023

2719L73

Notářský zápis

sepsaný dne 11.1.2023 (slovy: jedenáctého ledna roku dva tisíce dvacet tři) mnou Mgr. Petrou Němcovou, notářkou se sídlem v Českém Brodě, v mé kanceláři na adrese Český Brod, náměstí Husovo č.p. 61, za účasti neznámých účastníků, jimiž jsou:-----

Účastníci:-----

- 1) **paní Alena Kudrnková**, nar. 1.2.1958, pobytem Lipová 120, Příšimasy PSČ 282 01, ----
- 2) **pan Martin Macánek**, nar. 16.5.1975, pobytem Zákostelní 666/5, Praha 9 – Vysočany, PSČ 190 00, -----
- 3) **pan Martin Majer**, nar. 28.2.1975, pobytem Doležalova 1051/15, Praha 9 – Černý Most, PSČ 198 00,-----
- 4) **paní Lucie Majerová**, nar. 22.9.1977, Lipová 120, Příšimasy PSČ 282 01,-----
- 5) **paní Lenka Forejtová**, nar. 16.10.1965, pobytem Lipová 120, Příšimasy PSČ 282 01, zastoupena na základě plné moci ze dne 10.1.2023 panem Filipem Považanem, nar. 10.2.1965, pobytem Lipová 120, Příšimasy PSČ 282 01 (plná moc tvoří přílohu č.2 tohoto notářského zápisu).-----

Osobní totožnost přítomných účastníků byla notářce prokázána v souladu s ustanovením § 64 zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) předložením jejich platných úředních průkazů.-----

Přítomní účastníci prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis sepsán. -----

Zmocnitel účastníka, paní Lenky Forejtové prohlašuje, že i tato účastnice je způsobilá samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis sepsán a prohlašuje, že oprávnění pana Filipa Považana i nadále trvá.-----

Shora uvedení účastníci a zmocnitel účastníka prohlašují, že účastníci jsou jedinými vlastníky jednotek v budově čp. 120 v Příšimasech postavené na pozemku parc.č.St. 266/1, v obci a katastrálním území Příšimasy, což dokládají předložením výpisu z katastru nemovitostí prokazujícího stav evidovaný k datu 10.1.2023, a to list vlastnictví č.584 pro katastrální území a obec Příšimasy (list vlastnictví nemovitosti s jednotkami vymezenými podle občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.), který tvoří přílohu č.1 tohoto notářského zápisu .-----

Účastníci, jako jediní vlastníci jednotek v budově čp. 120 postavené na pozemku parc.č.St. 266/1, katastrálním území a obci Příšimasy, uzavírají přede mnou v souladu s ustanovením § 1200, §1199 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto Dohodu o schválení stanov Společenství vlastníků, která zní:-----

Schvalují se stanovy Společenství vlastníků jednotek Lipová 120, Příšimasy tohoto znění: -----

Stanovy společenství vlastníků jednotek Lipová 120, Příšimasy

Článek I

Základní ustanovení

- (1) Společenství vlastníků jednotek Lipová 120, Příšimasy (dále jen „společenství“) je právnickou osobou v souladu s ustanovením § 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku (popř. dalších právních předpisů) a podle těchto stanov. -----
- (2) Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem ve věcech spojených se správou domu č.p. 120, jež je postaven na stavebním pozemku parc. č. 266/1, obec a kat. úz. Příšimasy, na adrese Lipová 120, Příšimasy, PSČ 282 01.-----
(dále jen „dům“ a „pozemek“) v rozsahu a způsobem vyplývajícím z § 1189 občanského zákoníku a z těchto stanov. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.-----
- (3) Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, a to za podmínek uvedených v právním předpisu (dále také jen „člen společenství“).-----
- (4) Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.-----
- (5) Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-----
- (6) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.-----
- (7) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.-----
- (8) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.-----

Článek II

Název a sídlo společenství

- (1) Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek Lipová 120, Příšimasy**-----
- (2) Sídlo společenství je na adrese **Lipová 120, Příšimasy, PSČ 282 01**-----

Článek III

Členství ve společenství

- (1) Členy společenství jsou všechny fyzické i právnické osoby, které jsou vlastníky jednotky v domě, pro který společenství vzniklo. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. -----
- (2) Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemného oprávnění k zastupování (plné moci). V případě zastupování třetí osobou je vyžadováno úřední ověření podpisu.-----
- (3) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů; ze společného členství jsou společní členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně.-----
- (4) Spoluvlastníci jednotky anebo manželé jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník – člen společenství s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.-----
- (5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).
- (6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. -----
- (7) 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 statutárnímu orgánu společenství.-----
- (8) Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace. Evidence členů nezbytná pro správu domu se řídí příslušnými právními předpisy na úseku ochrany osobních údajů.-----

Článek IV

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů, právo na informace a online správa společenství

- (1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
- (2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů-----

- a) označení jednotky,-----
 - b) velikost hlasu vážící se k jednotce,-----
 - c) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů,-----
 - d) jméno a příjmení zmocněného společného zástupce.-----
- (3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby. -----
 - (4) Statutární orgán společenství je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů společenství vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky – členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, jíž se ruší předchozí plná moc.-----
 - (5) Každý, kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.-----
 - (6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů společenství týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.-----
 - (7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.-----

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

- (1) Vlastník jednotky jakožto člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a dalších právních předpisů a dále v těchto stanovách.-----
- (2) Vlastník jednotky jakožto člen společenství má zejména tato práva:-----

- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek, -----
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li právními předpisy stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství, -----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,-----
 - e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,-----
 - f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory, -----
 - g) navrhnout příslušnému soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení; toto právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká, -----
 - h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,-----
 - i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,-----
 - j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,-----
 - k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,-----
 - l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,-----
 - m) další práva uvedená v právních předpisech a v těchto stanovách.-----
- (3) Vlastník jednotky jakožto člen společenství má zejména tyto povinnosti:-----
- a) dodržovat povinnosti vyplývající z právních předpisů a těchto stanov a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami,-----
 - b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami, a především v případě pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu;

shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,-----

- c) seznámit se se stanovami a dalšími vnitřními předpisy společenství,-----
- d) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,-----
- e) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,-----
- f) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,-----
- g) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,-----
- h) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v právních předpisech, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících; nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu,-----
- i) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě, -----
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,-----
- k) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována, a umožnit přístup do bytu – vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasa-hují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím; kde to stanoví právní předpis, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,-----
- l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,-----
- m) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poško-zují, a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poško-zování a předcházení škodám,-----
- n) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.-----

- (4) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.-----
- (5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v právních předpisech a v těchto stanovách.-----
- (6) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky – člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.-----
- (7) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníkovi jednotky jako členovi společenství, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky – člena společenství se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.-----

Článek VI

Orgány společenství – společná ustanovení

- (1) Orgány společenství jsou:-----
 - a) Shromáždění vlastníků (dále jen „shromáždění“),-----
 - b) předseda společenství vlastníků (dále jen „předseda“).-----
- (2) 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.-----
- (3) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje buď předsedající, nebo zvolený zapisovatel a podepisuje jej vždy předsedající spolu se zvoleným zapisovatelem a ověřovatelem zápisu, pokud byl zvolen. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo je svolal, kdo mu předsedal, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Záписы včetně písemných podkladů k jednání musí být uschovány u předsedy.-----

Článek VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.-----
- (2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů

majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen. -----

- (3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.-----
- (4) Statutární orgán společenství je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.-----
- (5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek podanému podle odst. 4 ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.-----
- (6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí vlastníkům jednotek na jejich adresy bydliště nebo adresy nahlášené společenství. -----
- (7) Písemná pozvánka musí být doručena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění, včetně podkladů k jednotlivým projednávaným bodům. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady k bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. -----
- (8) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Je-li zmocněncem jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů, musí být podpis zmocnitele na plné moci úředně ověřen.-----
- (9) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:-----
 - a) změně stanov,-----
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
 - d) schválení účetní závěrky,-----
 - e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,-----
 - f) schvalování rozpočtu společenství,-----
 - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,-----
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,-----

- i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,-----
 - j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----
 - k) změně účelu užívání domu nebo bytu,-----
 - l) změně podlahové plochy bytu, -----
 - m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,-----
 - n) změně podílu na společných částech, -----
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,-
 - p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,-----
 - q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.-----
- (10) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu-----
- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,-
 - b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. X odst. 11 a 12 těchto stanov,--
 - c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----
 - d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----
 - e) k určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,-----
 - f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.-----
- (11) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených právních předpisem, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

- (1) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek – členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:-----
- a) schválení nebo změně stanov,-----
 - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle článku VII. odst. 9 písm. d),-----
 - c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru.-----

- (2) K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Pokud jde o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.-----
- (3) Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení nebo v pravidlech pro příspěvky na správu domu a pozemku (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě. -----
- (4) Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 4 dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.-----

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

- (1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam). Obdobně lze rozhodovat per rollam v případě, že to vyžaduje výjimečná potřeba společenství a nelze svolat shromáždění (např. pandemie). -----
- (2) Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno, písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníku jednotky, stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.-----
- (3) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže právní předpis či stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Pokud by se však měnila velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě. -----
- (4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků

jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží. -----

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

Článek X

Předseda společenství vlastníků (předseda)

- (1) Předseda je statutárním orgánem společenství. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis. -----
- (2) Předseda je výkonným orgánem společenství, 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 občanského zákoníku a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- (3) Předseda je do své funkce volen na dobu 5 let.-----
- (4) Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 10 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.-----
- (5) Osoba, která přijala funkci předsedy, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Předseda se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost. -----
- (6) Předseda má nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce předsedy může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že předseda svoji funkci nevykonával, anebo svoji funkci vykonával nedbale.-----
- (7) Předseda za svou činnost odpovídá shromáždění. -----
- (8) Předseda je volen a odvoláván shromážděním. -----
- (9) Funkce předsedy zaniká volbou nového předsedy. Předseda může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.-----
- (10) Předsedou může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenské podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát předsedou jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. -----

- (11) Předseda je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení a zatížení movitých věcí, vyjma případů, kdy jde o výlučnou působnost shromáždění, a to na základě předchozího souhlasu shromáždění a v souladu se schváleným rozpočtem společenství. Přechodí souhlas shromáždění a soulad se schváleným rozpočtem není vyžadován v případě rozhodování o:-----
- a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých),-----
 - b) o prodeji nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých),-----
 - c) o nabytí, prodeji nebo zatížení inženýrských sítí (vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení/přípojky/rozvody/zařízení), jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých),-----
 - d) o opravě, modernizaci, stavební úpravě nebo rekonstrukci společných částí domu v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství; v ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci, stavební úpravu nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií, nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.-----
- (12) Při zadání opravy, stavební úpravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) je oprávněn předseda oslovit jednoho potenciálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potenciální dodavatele.-----
- (13) Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.-----

Článek XI

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

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

- (1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží 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. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení sloužící všem vlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.-----
- (2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:-----
- a) zajišťování provozu domu a pozemku, -----

- b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,-----
 - c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, včetně radiátorů, vzduchotechniky, plynu, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění prohlídky a čištění komínů, -----
 - d) zajištění revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,-----
 - e) zajištění protipožárního zabezpečení domu,-----
 - f) pojištění domu,-----
 - g) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady, -----
 - h) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,-----
 - i) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,-----
 - j) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,-----
 - k) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,-----
 - l) vedení seznamu členů společenství,-----
 - m) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, které přicházejí v rámci činnosti společenství v úvahu.-----
- (3) Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.-----
- (4) Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je vyzván, aby umožnil přístup do bytu.-----
- (5) Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov. --

B – Pravidla pro užívání společných částí-----

- (1) Vlastník jednotky je oprávněn-----

- a) užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,-----
 - b) užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,-----
 - c) dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.-----
- (2) Vlastník jednotky není oprávněn dlouhodobě umisťovat ve společných částech jakékoliv předměty. Pokud by tak činil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené.-----
- (3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.-----
- (4) Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, které určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí, zamykání domu, užívání společné prádelny apod.-----
- (5) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.-----
- (6) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. dlouhodobě umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkově jednotky. -----

Článek XII

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

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství-----

- (1) Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. -----
- (2) Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejhospodárnější.-
- (3) V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) 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.-----

- (4) Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.-----
- (5) Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení.-----
- (6) Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 se stanoví na roční období.-----
- (7) Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok. -----
- (8) Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.-

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku-----

- (1) Vlastníci jednotek – členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.-----
- (2) Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek – členové společenství formou záloh na účet společenství do 20. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu. -----
- (3) Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.-----
- (4) Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na svůj náklad. -----
- (5) Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.-----
- (6) Podle zásad uvedených pod body 1 až 3 písm. B se z předpokládaných nákladů stanoví postupem podle jednotlivých bodů písm. A stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky-člena společenství.-----
- (7) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.-----

C. Rozúčtování nákladů na služby-----

- (1) Službami jsou zejména:-----
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod,-----
 - b) dodávka tepla a teplé vody, -----

- c) odvoz komunálního odpadu, -----
 - d) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, -----
 - e) provoz a čištění komínů, -----
 - f) osvětlení společných prostor v domě,-----
 - g) úklid společných prostor v domě,-----
-odvoz odpadních vod a čištění jímek,-----
 - h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.-----
- (2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění. -----
- (3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby přímo na účet společenství domu do 20. dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.-----
- (4) Náklady na služby se rozúčtují následovně: -----
- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) se rozúčtují podle poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech jednotkách, rozhoduje o rozúčtování těchto nákladů shromáždění,-----
 - b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (nyní vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům),-----
 - c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, nestanoví-li právní předpisy a vyhlášky jinak, -----
 - d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) se rozúčtují podle počtu kabelových zásuvek,-----
 - e) náklady uvedené v odst. 1 písm. e) se rozúčtují podle počtu využívaných vyústění do komínů,-----
 - f) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) – h) se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,-----
 - g) náklady uvedené v odst. 1 písm. i) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.-----
- (5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:-----
- a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období,-----

- b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu zúčtovacího období.-----
- (6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz článek IV. odst. 6.-----
- (7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.
- (8) Splatnost přeplatků a nedoplatků činí jeden měsíce od doručení vyúčtování podle odst. 7.-----
- (9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení. -----
- (10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov. -----
- (11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění tříčtvrtinovou většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle 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, ve znění pozdějších předpisů.-----

D. Majetek a hospodaření společenství-----

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.-----
- (2) Věci práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.-----
- (3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.-----
- (4) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně vlastníka jednotky na dluh a vyzvat jej k jeho úhradě. Nedojde-li k úhradě dluhu ani v dodatečně přiměřené lhůtě, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti vlastníku jednotky, přičemž veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen uhradit dlužník – vlastník jednotky.-----

Článek XIII

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- (1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.-
- (2) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace.-----

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

Článek XIV

Zánik společenství

- (1) Společenství zaniká výmazem z veřejného rejstříku (rejstříku společenství vlastníků).-

Článek XV

Určení prvních členů statutárního orgánu

- (1) Prvním členem statutárního orgánu je předseda společenství vlastníků pan Martin Majer, nar. 28.2.1975, pobytem Doležalova 1051/15, Praha 9 – Černý Most, PSČ 198 00.--

Článek XVI

Závěrečná ustanovení

- (1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí. To platí i v případě, jsou-li náležitosti prohlášení uvedeny ve smlouvě o výstavbě.-----
- (2) Nevyplyvá-li z právních předpisů nebo z těchto stanov něco jiného, použijí se přiměřeně ustanovení o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzí a náhradní členské schůzi.-----
- (3) Co je uvedeno v těchto Stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.
- (4) Právní vztahy neupravené těmito Stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy ČR. -----

V souladu s ustanovením § 70 a ustanovením § 70a zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění, činím já, Mgr. Petra Němcová, notářka se sídlem v Českém Brodě, toto vyjádření o předpokladech pro sepsání tohoto notářského zápisu: -----

- a) právní jednání, o kterém je tento notářský zápis – Dohoda o schválení stanov společenství vlastníků, je v souladu s právními předpisy, -----
- b) právní jednání, o kterém je tento notářský zápis – Dohoda o schválení stanov společenství vlastníků, splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku, -----

c) byly splněny formality stanovené zvláštním právním předpisem pro právní jednání, o kterém je tento notářský zápis - Dohoda o schválení stanov společenství vlastníků, a pro zápis do veřejného rejstříku. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten a jimi po přečtení bez výhrad schválen.-----

Alena Kudrnková, v.r.

Lucie Majerová, v.r.

Martin Macánek, v.r.

Filip Považan.v.r.

Martin Majer, v.r.

Mgr. Petra Němcová
notářka v Českém Brodě
L.S. č.1

Mgr. Petra Němcová v.r.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2023 10:55:02

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533611 Přišimasy

Kat.území: 736295 Přišimasy

List vlastnictví: 584

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Forejtová Lenka, Lipová 120, 28201 Přišimasy	656016/0409	1/4
Kudrnková Alena, Lipová 120, 28201 Přišimasy	585201/1605	1/4
Macánek Martin, Zákostelní 666/5, Vysočany, 19000 Praha 9	750516/0069	1/4
Majer Martin, Doležalova 1051/15, Černý Most, 19800 Praha 9	750228/0445	1/8
Majerová Lucie, Lipová 120, 28201 Přišimasy	775922/2735	1/8

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 266/1	210	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Přišimasy, č.p. 120, byt.dům				
20/14	291	ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha	

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany		
Přišimasy, č.p. 120	byt.dům	St. 266/1			
Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
120/1	byt	881	byt.z.	9167/36668	
Spoluvlastníci 656016/0409; Forejtová Lenka					
120/2	byt	880	byt.z.	9167/36668	
Spoluvlastníci 750516/0069; Macánek Martin					
120/3	byt	884	byt.z.	9167/36668	
Spoluvlastníci 750228/0445; Majer Martin					
775922/2735; Majerová Lucie					
120/4	byt	893	byt.z.	9167/36668	
Spoluvlastníci 585201/1605; Kudrnková Alena					

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Vlastnictví jednotek

Povinnost k

Stavba: Přišimasy, č.p. 120

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.01.2023 10:55:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533611 Přišimasy

Kat.území: 736295 Přišimasy

List vlastnictví: 584

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 28.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.06.2011.

V-4072/2011-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - Bez zápisu

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plomby), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 11.01.2023 11:17:04

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2/2023, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne 11.1.2023

Podpis Razítko



Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Plná moc

Já, níže podepsaný/á* pan/í* Lenka Forejtová, nar. dne 16.10.1965 vlastník jednotky č. 1 v domě čp. 120 na adrese Příšimasy, Lipová 120, PSČ 282 01

Zplnomocňuji tímto pana/paní FILIP POKÁČAL nar. 10.2.1992 bydlícím LIPKA 120, PŘIŠIMASY, 282 01, aby mne zastupoval/a* při všech úkonech týkajících se založení Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 120 v Příšimasech.

Dohoda vlastníků jednotek bude uzavřena formou veřejné listiny u Mgr. Petry Němcové, notářky v Českém Brodě. Zmocněnec je oprávněn vykonávat mým jménem veškerá práva, jež mi jako vlastníku/spoluvlastníku jednotky ve shora uvedeném domě čp. 120 v Příšimasech náležejí.

(* nehodící se škrtněte)

V dne

Forejtová Lenka

Pan/paní FILIP POKÁČAL toto zplnomocnění přijímá dne 10.1 2023

Pokáčal

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č: 25164-0072-0057
Podle ověřovací knihy pošty: Mnichovice
Vlastnoručně podepsal: Lenka Forejtová

Datum a místo narození: 16.10.1965, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, CZ
Adresa pobytu: Příšimasy, Příšimasy 120, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
202363947

Mnichovice dne 10.01.2023
Šafaříková Miluše



Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 11.01.2023 pod číslem NZ 10/2023. ---

Potvrzuji, že opisy příloh obsažené v tomto stejnopisu se doslovně shodují
s přílohami notářského zápisu. -----.

Stejnopis byl vyhotoven dne 11.01.2023 -----