

*Stejnopis***Notářský zápis**

sepsaný dne 5.6.2014 (slovy pátého června roku dva tisíce čtrnáct) jménem JUDr. Hany Kulhánkové notářky se sídlem v Hradci Králové, jejím zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Romanem Holubcem, notářským kandidátem, na místě samém, to jest ve velké sušárně – 13. poschodí domu č.p. 1379 na adrese Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02 na základě žádosti **Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové**, se sídlem Hradec Králové, Baarova 1379, PSČ 500 02, IČ 27476031, zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, v oddíle S, vložce číslo 3003, obsahující osvědčení dle ustanovení § 80a notářského řádu, to jest osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství či jeho orgánů a osvědčení obsahu: -----

----- **rozhodnutí** -----
----- **shromáždění Společenství** -----
----- **vlastníků jednotek Baarova 1379,** -----
----- **Hradec Králové** -----

přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne 5.6.2014 (slovy pátého června roku dva tisíce čtrnáct) od 17,00 hodin na místě samém, to jest ve velké sušárně – 13. poschodí domu č.p. 1379 na adrese Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02 a jehož se zúčastnilo z celkového počtu 57 (slovy padesáti sedmi) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 39630/39630 (slovy třicet devět tisíc šest set třicet / třicet devět tisíc šest set třicet) osobně nebo v zastoupení 38 (slovy třicet osm) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 27877/ 39630 (slovy dvacet sedm tisíc osm set sedmdesát sedm / třicet devět tisíc šest set třicet), to jest 70,34 % (slovy sedmdesát celých třicet čtyři setin procent) z celkového počtu hlasů.-----

Prezenční listina tvoří přílohu číslo 1 tohoto notářského zápisu, plné moci tvoří přílohy číslo 2 až 13 tohoto notářského zápisu a pověření tvoří přílohu číslo 14 tohoto notářského zápisu.-----

Za prvé: Na základě předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění společenství vlastníků jednotek a na základě mé přítomnosti při jeho jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství související s přijetím předmětných rozhodnutí:-----

- a) Existence Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové byla ověřena z výpisu z vložky číslo 3003 oddílu S rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Hradci Králové, o tomto výpisu níže uvedený předseda výboru společenství pan Jiří Studený, narozen 16.4.1936,

bydliště a trvalý pobyt na adrese Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02, prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společenství zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek.-----

b) Působnost shromáždění společenství vlastníků jednotek k přijetí níže uvedených rozhodnutí byla zjištěna z předložených stanov společnosti, o kterých níže uvedený předseda výboru společenství pan Jiří Studený prohlásil, že jde o poslední aktuální úplné znění stanov a ze zákonných ustanovení.-----

c) Způsobilost shromáždění společenství vlastníků jednotek k přijetí níže uvedených rozhodnutí byla zjištěna:-----

- ze skutečnosti, že konání shromáždění společenství vlastníků jednotek bylo v souladu se zákonným ustanovením a stanovami společenství řádně všem vlastníkům a spoluvlastníkům oznámeno pozvánkou,-----

- ze shora uvedeného výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové a z úplného znění stanov společenství, -----

- z výpisu z listu vlastnictví, který notářskému kandidátovi předložil níže uvedený předseda výboru společenství pan Jiří Studený,-----

- z prezenční listiny, kterou notářskému kandidátovi předložil níže uvedený předseda výboru společenství pan Jiří Studený,-----

- a z osobního zjištění notářského kandidáta, že je na shromáždění Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové přítomno z celkového počtu 57 (slovy padesáti sedmi) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 39630/39630 (slovy třicet devět tisíc šest set třicet / třicet devět tisíc šest set třicet) osobně nebo v zastoupení 38 (slovy třicet osm) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 27877/39630 (slovy dvacet sedm tisíc osm set sedmdesát sedm / třicet devět tisíc šest set třicet), to jest 70,34 % (slovy sedmdesát celých třicet čtyři setin procent) z celkového počtu hlasů.-----

Nebyly vzneseny žádné protesty osob, jejichž účast nebyla na shromáždění společenství vlastníků jednotek připuštěna, nebo jim nebyl umožněn výkon hlasovacího práva, neboť na shromáždění společenství vlastníků jednotek žádné takové osoby nebyly.-----

Za druhé: Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství, jeho orgány a vlastníci a spoluvlastníci povinni před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek, byly učiněny v souladu se zákonem a stanovami společenství.-----

Za třetí: Na základě zákona a platných stanov společenství organizuje a řídí průběh shromáždění společenství vlastníků jednotek předseda výboru společenství, to jest pan Jiří Studený, narozen 16.4.1936, bydliště a trvalý pobyt na adrese Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02.-----

Za čtvrté: Předseda výboru společenství pan Jiří Studený, narozen 16.4.1936, bydliště a trvalý pobyt na adrese Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02, jehož totožnost byla zjištěna z platného úředního průkazu, poté prohlašuje, že je plně svéprávný a že:-----

- shromáždění Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové bylo v souladu s pozvánkou zahájeno v 17,00 hodin v místě uvedeném na pozvánce – ve velké sušárně – 13. poschodí domu č.p. 1379 na adrese Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02, -----
- v souladu se zákonem a platnými stanovami společenství organizuje a řídí průběh shromáždění společenství vlastníků jednotek předseda výboru společenství, to jest pan Jiří Studený, narozen 16.4.1936, bydliště a trvalý pobyt na adrese Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02,-----
- orgánem Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové, o jehož rozhodnutí má být tento notářský zápis pořízen je dnešní shromáždění společenství vlastníků jednotek, které je způsobilé přijímat rozhodnutí, neboť je přítomno osobně nebo v zastoupení z celkového počtu 57 (slovy padesáti sedmi) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 39630/ 39630 (slovy třicet devět tisíc šest set třicet / třicet devět tisíc šest set třicet) 38 (slovy třicet osm) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 27877/39630 (slovy dvacet sedm tisíc osm set sedmdesát sedm / třicet devět tisíc šest set třicet), to jest 70,34 % (slovy sedmdesát celých třicet čtyři setin procent) z celkového počtu hlasů, což je v souladu se zákonem a stanovami většina ze všech možných hlasů,-----
- nebyly vzneseny žádné protesty proti prohlášení předsedy výboru společenství pana Jiřího Studeného, že shromáždění společenství vlastníků jednotek je způsobilé přijímat rozhodnutí,-----
- nebyly vzneseny protesty osob, jejichž účast nebyla na jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek připuštěna nebo jimž nebyl umožněn výkon hlasovacího práva, neboť na shromáždění společenství vlastníků jednotek žádné takové osoby nebyly,-----
- konání dnešního shromáždění společenství vlastníků jednotek bylo v souladu se zákonem a stanovami společenství řádně oznámeno, -----

- přítomní vlastníci a spoluvlastníci jsou oprávněni vykonávat hlasovací práva,-----
- nebyly vzneseny žádné protesty proti prohlášení předsedy výboru společenství pana Jiřího Studeného, že je přítomno 38 (slovy třicet osm) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 27877 / 39630 (slovy dvacet sedm tisíc osm set sedmdesát sedm / třicet devět tisíc šest set třicet), to jest 70,34 % (slovy sedmdesát celých třicet čtyři setin procent) z celkového počtu hlasů,-----
- rozhodnutí o přijetí nových stanov, volba nového předsedy společenství a kontrolní komise patří do působnosti shromáždění společenství vlastníků jednotek v souladu s ustanoveními zákona a stanovami společnosti,-----
- hlasováno bude aklamací.-----

Proti shora uvedeným prohlášením předsedy výboru společenství pana Jiřího Studeného nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

Za páté: Předseda výboru společenství pan Jiří Studený zkonstatoval, že bude dle programu jednání hlasováno o přijetí nových stanov společenství. Před provedením hlasování odešel jeden vlastník a spoluvlastník s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 644 / 39630 (slovy šest set čtyřicet čtyři / třicet devět tisíc šest set třicet), to jest 1,62 % (slovy jedno celé šedesát dva setin procent) z celkového počtu hlasů. Předseda výboru společenství pan Jiří Studený zkonstatoval, že je tedy nyní přítomno osobně nebo v zastoupení z celkového počtu 57 (slovy padesáti sedmi) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 39630/ 39630 (slovy třicet devět tisíc šest set třicet / třicet devět tisíc šest set třicet) 37 (slovy třicet sedm) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu 27233/39630 (slovy dvacet sedm tisíc dvě stě třicet tři / třicet devět tisíc šest set třicet), to jest 68,72 % (slovy šedesát osm celých sedmdesát dva setin procent) z celkového počtu hlasů, což je v souladu se zákonem a stanovami většina ze všech možných hlasů. Shromáždění je tedy usnášeníschopné.-----

Na základě své přítomnosti osvědčuji, že shromáždění společenství vlastníků jednotek přijalo usnesení následujícího obsahu:-----

Shromáždění společenství vlastníků jednotek schvaluje nové úplné znění stanov, které zcela nahrazuje dosavadní znění stanov společenství ze dne 7.4.2010. Nové znění stanov je uvedeno do souladu se zákonem číslo 89/2012 Sb. Záhlaví, části I. až IV., a Čl. 1. až 16. stanov tedy nyní nově znějí takto: -----

-----STANOVY-----

-----Společenství vlastníků jednotek-----

-----Část I.-----

-----Základní ustanovení-----

-----Čl. 1-----

-----Název a sídlo-----

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové-----
- 2) Sídlo: Hradec Králové, V Lipkách 894, PSČ 500 02-----
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.

-----Čl. 2-----

-----Předmět činnosti-----

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. st. 3332, na němž se nachází dům č. p. 1379.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména -----
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání,-----
 - aa) společných částí domu; -----
 - ab) technických zařízení domu jako společných částí; a-----
 - ac) společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;-----
 - a) 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;-----
 - b) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,-----
 - c) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.-----
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména -----
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;-----
 - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo

- nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;-----
- c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;-----
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;-----
 - e) vedení seznamu členů společenství;-----
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;-----
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv; -----
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.-----

-----**Část II.**-----

-----**Členství ve společenství vlastníků**-----

-----**Čl. 3**-----

-----**Obecná ustanovení**-----

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. -----
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. -----

-----**Čl. 4**-----

-----**Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování**-----

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, -----
 - c) nechat se na shromáždění zastupovat na základě plné moci jím podepsané---
 - d) volit a být volen do orgánů společenství, -----
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství, -----

- f) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství každé první a třetí pondělí v měsíci, které je pracovním dnem, [podle dohody] na adrese: [SBD Hradec Králové, V Lipkách 894, Hradec Králové, PSČ 500 02], -----
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,-----
 - h) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----
 - i) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, -----
 - j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.-----
- 2) Člen společenství má povinnost určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,-----
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, -----
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,-----
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,-----
 - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,-----
 - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
 - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,-----
 - h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu, -----
 - i) oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce:-----
 - ha) nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - hb) svoji adresu (adresu pro doručování)-----
 - hc) číslo svého bankovního účtu-----
 - hd) počet osob, které budou mít v bytě domácnost,-----
 - he) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce;-----

- hf) jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body hc), hd) a he)-----
 - hg) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body hb) až hf)-----
 - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
 - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,--
 - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - m) umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,-----
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, -----
 - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,-----
 - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.-----
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než 2x krát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 500 Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. -----

-----**Část III.**-----

**Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pravidla pro správu domu a pozemku, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby a pravidla pro -----
-----užívání společných částí-----**

-----**Čl. 5**-----

-----**Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**-----

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.-----
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:-----
 - zůstatek k 1. lednu,-----
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, výnosy z nájmu společných prostor dle rozhodnutí shromáždění podle čl. 2, odst. 4 i)-----
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,-----
 - zůstatek k 31. 12.;-----
 - b) náklady nehrzené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,-----
 - pojištění domu a pozemku,-----
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,-----
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,-----
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,-----
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,-----
 - bankovní poplatky,-----
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek--- a výnosy, zejména:-----
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),-----
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

-----Čl. 6-----

-----**Pravidla pro správu domu a pozemku**-----

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.-----
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. -----
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. -----
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. -----

- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o -----
- nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 5.000,- Kč,-----
 - o zcizení 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 15.000,- Kč. -----
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 30.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 60.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele. -----

-----Čl. 7-----

-----**Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby**-----

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.-----
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně více než 50% většinou hlasů přítomných členů.-----
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.-----
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.-----
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.-----
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.-----

- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:-----
- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,-----
 - b) umožnění příjmu televizního signálu stejným dílem pro každou jednotku v domě-----
 - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle rozhodnutí shromáždění vlastníků,-----
 - d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak. -----
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítka. Přepjatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatky a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

-----Čl. 8-----

----- **Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci** -----

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, , výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se může vyvěsit na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.-----
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----

- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení zavazuje se člen společenství neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. Není dovoleno jakýmkoliv způsobem měnit, doplňovat či dokonce odstraňovat informace podávané statutárním orgánem společenství. -----
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky. -----
- 9) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v uzavřených prostorách sloužící jako společné sklady, kolárny atp., musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup za použití veřejně uložených, jasně a srozumitelně označených klíčů-----
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 17:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek v prostorách komor na poschodích, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do těchto jakož i do sklepních prostor. -----
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. ----

-----**Část IV.**-----

-----**Orgány společenství**-----

-----**Čl. 9**-----

-----**Společná ustanovení**-----

- 1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) předseda společenství -----
 - c) kontrolní komise -----
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby starší osmnácti let a je plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.-----
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nebdale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.-----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. -----
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství. -----
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté. -----
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na základě žádosti člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány předsedy společenství. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. -----
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu

jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.-----

16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.-----

-----Čl. 10-----

-----**Shromáždění**-----

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 dnů před jeho konáním. -----
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.-----
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. -----
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----
- 9) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. -----
- 10) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----
- 11) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----

- 12) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
- 13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u (předsedy výboru, předsedy společenství). -----
- 14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může 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. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku. -----

-----Čl. 11-----

-----Působnost shromáždění-----

Do působnosti shromáždění patří: -----

- a) změna stanov, -----
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, ---
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, -----
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,-----
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,--
- g) rozhodování o-----
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky -----
 3. změně podlahové plochy jednotky -----
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek -----
 5. změně podílu na společných částech -----
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky -----
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7 ,-----
 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství. -----
- h) udělování předchozího souhlasu -----
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 6 -----
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru -----
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil

- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

-----Čl. 12-----

-----**Rozhodnutí mimo zasedání**-----

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství. -----
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. -----
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -----
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí [více než 50%] většiny hlasů všech členů společenství.-----

-----Čl. 13-----

-----**Předseda**-----

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

Strana sedmnáctá

shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

6) Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let. -----

-----Čl. 14-----

-----**Další volené orgány**-----

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství. -----
- 2) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda. -----
- 3) Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy ho odvolává. -----
- 4) Kontrolní komise má tři členy. Je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. Kontrolní komise rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 5) Funkce člena kontrolní komise zaniká volbou nového člena kontrolní komise. Člen kontrolní komise může být z funkce odvolán shromážděním. Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení jí musí oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
- 6) Funkční období kontrolní komise činí pět let. -----

-----Čl. 15-----

-----**Nebytový prostor**-----

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

-----Čl. 16-----

-----**Závěrečné ustanovení**-----

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 5. června 2014.

O tomto usnesení bylo hlasováno aklamací. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn ze stanov společenství, je 20425 (slovy dvacet tisíc čtyři sta dvacet pět) hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 37 (slovy třicet sedm) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů 27233 (slovy dvacet sedm tisíc dvě stě třicet tři), což je 100 % (slovy jedno sto procent) přítomných hlasů. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel. Výsledek hlasování zjistil notářský kandidát pozorováním hlasujících a dle prohlášení předsedy výboru společenství pana Jiřího Studeného. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námítky.-----

Za šesté: Poté předseda výboru společenství pan Jiří Studený oznámil, že výbor společenství ve složení Jiří Studený, Blanka Kacálková a Martin Hrubý rezignoval na své členství a funkce ke dni 30.6.2014 (slovy třicátého června roku dva tisíce čtrnáct).-----

Poté předseda výboru společenství pan Jiří Studený navrhnul, aby novým předsedou Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové bylo zvoleno Stavební bytové družstvo Hradec Králové se sídlem Hradec Králové, V Lipkách 894, PSČ 500 02, IČ: 00044130 s účinností od 1.7.2014 (slovy prvního července roku dva tisíce čtrnáct).-----

Na základě své přítomnosti osvědčuji, že shromáždění společenství vlastníků jednotek dále přijalo usnesení následujícího obsahu:-----

Shromáždění společenství vlastníků jednotek volí do funkce předsedy Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové s účinností od 1.7.2014 Stavební bytové družstvo Hradec Králové se sídlem Hradec Králové, V Lipkách 894, PSČ 500 02, IČ: 00044130 .-----

O tomto usnesení bylo hlasováno aklamací. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn ze stanov společenství, je 13617 (slovy třináct tisíc šest set sedmnáct) hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 36 (slovy třicet šest) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů 26457 (slovy dvacet šest tisíc čtyři sta padesát sedm), což je 97,15 % (slovy devadesát sedm celých patnáct setin procent) přítomných hlasů. Proti hlasoval nehlasoval nikdo. Hlasování se zdržel vlastník a spoluvlastník s počtem hlasů 776 (slovy sedm set sedmdesát šest), což je 2,85 % (slovy dvě celé osmdesát pět setin procent) přítomných hlasů. Výsledek hlasování zjistil notářský kandidát pozorováním hlasujících a dle prohlášení předsedy výboru společenství pana Jiřího Studeného. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námítky.-----

Za sedmé: Poté předseda výboru společenství pan Jiří Studený navrhnul, aby byli do kontrolní komise k dnešnímu dni zvoleni paní Šárka Beranová, narozena 17.7.1963, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02, paní Marta Hůlková, narozena 14.4.1945, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02 a pan Jaroslav Dušek, narozen 28.2.1952, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02.-----

Na základě své přítomnosti osvědčuji, že shromáždění společenství vlastníků jednotek dále přijalo usnesení následujícího obsahu:-----

Shromáždění společenství vlastníků jednotek volí k dnešnímu dni za členy kontrolní komise Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové paní Šárku Beranovou, narozenou 17.7.1963, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02, paní Martu Hůlkovou, narozenou 14.4.1945, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02 a pana Jaroslava Duška, narozeného 28.2.1952, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02.-----

O tomto usnesení bylo hlasováno aklamací. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn ze stanov společenství, je 13617 (slovy třináct tisíc šest set sedmnáct) hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo 37 (slovy třicet sedm) vlastníků a spoluvlastníků s počtem hlasů 27233 (slovy dvacet sedm tisíc dvě stě třicet tři), což je 100 % (slovy jedno sto procent) přítomných hlasů. Proti nehlasoval nikdo, hlasování se nikdo nezdržel. Výsledek hlasování zjistil notářský kandidát pozorováním hlasujících a dle prohlášení předsedy výboru společenství pana Jiřího Studeného. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námítky.-----

Za osmé: Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že shora uvedená

Strana devatenáctá

rozhodnutí byla shromážděním společenství vlastníků jednotek přijata a jejich obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem a stanovami společnosti.-----

Za deváté: Na základě výše uvedeného a na základě mé přítomnosti při výše uvedeném právním jednání prohlašuji, že byly shora uvedenými účastníky právního jednání splněny předpoklady pro sepsání tohoto notářského zápisu v souladu s ustanoveními § 70 a § 70a zákona číslo 358/1992 Sb. (notářský řád), to jest že právní jednání je v souladu s právními předpisy, že právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku a že byly splněny potřebné formality.-----

Vydávají se tři stejnopisy tohoto notářského zápisu. -----

O shora uvedených rozhodnutích shromáždění Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové byl tento notářský zápis sepsán, předsedou výboru společenství panem Jiřím Studeným po přečtení schválen a podepsán.-----

Jiří Studený v.r.

Mgr. Roman Holubec v.r.

notářský kandidát

L.S.

zástupce JUDr. Hany Kulhánkové

notářky se sídlem v Hradci Králové

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO HRADEC KRÁLOVÉ

V Lipkách 894, 500 02 Hradec Králové 2

POVĚŘENÍ

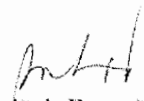
Představenstvo Stavebního bytového družstva Hradec Králové zastoupené předsedou představenstva panem Ing. Josefem Nožičkou a místopředsedou představenstva panem Františkem Bartošem, pověřuje ředitele SBD HK pana Josefa Mlatečka k veškerým právním úkonům spojeným s účastí na schůzi Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové, k řízení jednání shromáždění ve smyslu ustanovení čl. 5. bodu 5 původních stanov (Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil, nebo pověřený vlastník. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo pověřený vlastník), k hlasování na shromáždění, podávání námitek či připomínek.

V Hradci Králové dne 5. 6. 2014

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
HRADEC KRÁLOVÉ

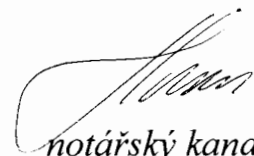


Ing. Josef Nožička
předseda představenstva



František Bartoš
místopředseda představenstva

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu určený Společenství vlastníků jednotek Baarova 1379, Hradec Králové a přílohy stejnopisu notářského zápisu doslovně souhlasí s originálem a přílohami notářského zápisu sepsaného pod NZ 202/2014, N 217/2014 dne pátého června roku dva tisíce čtrnáct jménem JUDr. Hany Kulhánkové, notářky se sídlem v Hradci Králové, jejím zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Romanem Holubcem, notářským kandidátem.-----
V Hradci Králové dne pátého června roku dva tisíce čtrnáct.-----



notářský kandidát
zástupce JUDr. Hany Kulhánkové
notářky se sídlem v Hradci Králové



OPRAVNÁ DOLOŽKA

k notářskému zápisu notářky v Hradci Králové JUDr. Hany Kulhánkové se sídlem v Hradci Králové, sepsaném jejím zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Romanem Holubcem, notářským kandidátem dne 5.6.2014 (slovy pátého června roku dva tisíce čtrnáct), spisová značka N 217/2014, NZ 202/2014, ve smyslu ust. § 60 notářského řádu sepsaná dne 29.10.2014 (slovy dvacátého devátého října roku dva tisíce čtrnáct) v notářské kanceláři v Hradci Králové, Kollárova 1114, jménem JUDr. Hany Kulhánkové notářky se sídlem v Hradci Králové, jejím zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Romanem Holubcem, notářským kandidátem,-----

s níže uvedeným účastníkem, který prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je notářský zápis, a který prokázal svoji osobní totožnost platným úředním průkazem, panem **Jiřím Studeným**, narozeným 16.4.1936, bydliště a trvalý pobyt na adrese Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02.-----

Ve shora uvedeném notářském zápise vyšla najevo zřejmá nesprávnost, a to chyba v psaní.-----

Jedná se o chybně uvedeného člena kontrolní komise, a to na straně osmnácté v odstavci prvním a třetím v článku Za sedmé, kde je *nesprávně* uvedeno - paní **Marta Hůlková, narozena 14.4.1945**, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02 a paní **Martu Hůlkovou, narozenou 14.4.1945**, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02 a *správně* má být uvedeno - **paní Ilona Hůlková, narozena 30.6.1977**, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02 a **paní Ilonu Hůlkovou, narozenou 30.6.1977**, bydlištěm Hradec Králové, Baarova 1379/13, PSČ 500 02.-----

K chybě došlo při vyhotovení notářské listiny písařským nedopatřením. -----

Tato doložka je součástí notářského zápisu spisová značka N 217/2014, NZ 202/2014.-----

Jiří Studený v.r.

Mgr. Roman Holubec v.r.

notářský kandidát

zástupce JUDr. Hany Kulhánkové

notářky se sídlem v Hradci Králové

JUDr. HANA KULHÁNKOVÁ

malý státní znak

-5-

NOTÁŘKA V HRADCI KRÁLOVÉ

L.S.