NZ 123/2006
N 89/2006

STEJNOPIS

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne třináctého března roku dvoutisícího šestého (13.3.2006) JUDr. Romanem Bláhou, notářem v Havlíčkově Brodě, v kanceláři notáře v Havlíčkově Brodě, Horní ulici číslo 197. ----------

o osvědčení průběhu ustavující schůze společenství vlastníků jednotek: ----------

Článek První : ----------

Na pozvání JUDr. Ondřeje Opletala jsem se dne 21.2.2006 (dvacátého prvého února roku dvoutisícího šestého) v 18.00 hodin dostavil do společných prostor bytového domu č.p. 1556 v Radotíně, abych byl přítomen první (ustavující) schůzi společenství vlastníků jednotek v tomto domě podle § 9 zákona 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), (dále jen „zákon o vlastnictví bytů"), a abych osvědčil její průběh. ----------

Článek Druhý : ----------

Jednání první (ustavující) schůze v 18.00 hodin zahájil JUDr. Ondřej Opletal, r.č. 780712/0123, bytem Praha 5, Matějovského 136/19, který konstatoval, že společenství vlastníků jednotek vzniklo podle § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů. ----------

V budově je celkem 88 jednotek. Vlastníci (spoluvlastníci) jednotek jsou zapsáni v Katastru nemovitostí České republiky v listu vlastnictví číslo 2652 pro obec Praha a katastrální území Radotín, který je přílohou tohoto notářského zápisu. ----------

***

JUDr. Ondřej Opletal pak konstatoval, že dnešní první (ustavující) schůzi jsou přítomni vlastníci (spoluvlastníci) jednotek, kteří mají spoluvlastnický podíl na společných částech domu ve výši 514 340/645 380, tj. 79,70%. ----------

Přítomnost jsem ověřil z listin přítomných podepsaných přítomnými vlastníky; údaje listin přítomných byly odsouhlaseny se stavem zápis v katastru nemovitostí. ---

Podle § 11 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnického podílu na společných částech budovy, zjištěná podle § 8 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Na každou 1/645 380 tedy připadá při hlasování na dnešní první (ustavující) schůzi jeden hlas. ----------

Shromáždění vlastníků jednotek je podle § 11 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají prostou většinu hlasů. ----------

Přítomni jsou vlastníci jednotek, kteří mají 514 340 hlasů z 645 380, tj. 79,70% všech hlasů, shromáždění je schopno usnášení. ----------

JUDr. Ondřej Opletal dále přítomné poučil, že: ----------

- podle § 11 odst. 4 zákona o vlastnictví bytů je k přijetí stanov zapotřebí tříčtvrtinové většiny **přítomných** hlasů, tj. alespoň 385 755 hlasů, ----------
- podle § 9 odst. 12 zákona o vlastnictví bytů je člen výboru zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů **všech** vlastníků, tj. alespoň 322 691 hlas.

Článek Třetí : ----------

Po úvodních formalitách a volbě zapisovatele svolavatel konstatoval, že se všichni přítomní již seznámili s návrhem stanov společenství, a otázal se, zda k nim mají nějaké dotazy či připomínky. Protože nikdo žádné připomínky ani dotazy nevznesl, dal o návrhu stanov hlasovat. ----------

Po sečtení výsledků hlasování pak oznámil tyto výsledky hlasování: ----------

- **pro** bylo 508 910 (pět set osm tisíc devět set deset) hlasů, ----------
- **proti** nehlasoval nikdo, ----------
- hlasování **se zdrželo** 5 430 (pět tisíc čtyři sta třicet) hlasů – vlastník jednotky číslo 1556/67. ----------

JUDr. Ondřej Opletal pak na základě výsledků hlasování konstatoval, že stanovy Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556 se sídlem Praha 5, Tachovská – Josefa Kočího 1556, PSČ 153 00, byly usnesením první (ustavující) schůze jednomyslně schváleny, protože pro ně hlasovalo 508 910 hlasů z 514 340, tj. 98,94%, tedy více než předepsaná tříčtvrtinová většina **přítomných** hlasů. ----------

Stanovy Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556 ve schváleném znění jsou přílohou tohoto notářského zápisu. ----------

Článek Čtvrtý : ----------

Předsedající pak předložil první (ustavující) schůzi Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556 tento návrh na volbu členů výboru společenství: ----------

1. Mgr. Iveta Perná, r.č. 695911/0950, bytem Praha 5, Hlubočepy, Högerova 1098/13 ----------
2. Ing. Pavel Kottek, r.č. 611027/1068, bytem Praha 16, Radotín, Náměstí Osvoboditelů 1364/3 ----------
3. Mgr. Gabriela Matušková, r.č. 705407/5446, Praha 5, Košíře, Houdova 813/19 ---

Mgr. Gabriela Matušková dosud není zapsána jako vlastník (spoluvlastník) jednotky v domě č.p. 1556, návrh na vklad práva vlastnického z kupní smlouvy byl podán katastrálnímu úřadu dne 17.10.2005, č.j. V-42368/2005; tato skutečnost byla zjištěna předložením příslušné kupní smlouvy a kopie návrhu na vklad s podacím razítkem katastrálního úřadu. ----------

Poté, když všichni navržení se svou kandidaturou vyjádřili na dotaz svolavatele svůj výslovný souhlas, dal o navržených členech jednotlivě hlasovat. ----------

Po sečtení výsledků hlasování pak předsedající oznámil tyto výsledky hlasování:

- **pro volbu Mgr. Ivety Perné** do funkce členky výboru společenství bylo 514 340 (pět set čtrnáct tisíc tři sta čtyřicet) hlasů, ----------
- **proti** nehlasoval nikdo, ----------
- hlasování **se nezdržel** nikdo, ----------

***

- **pro volbu Ing. Pavla Kottka** do funkce člena výboru společenství bylo 508 910 (pět set osm tisíc devět set deset) hlasů, ----------
- **proti** nehlasoval nikdo, ----------
- hlasování **se zdrželo** 5 430 (pět tisíc čtyři sta třicet) hlasů – vlastník jednotky číslo 1556/67, ----------

***

- **pro volbu Mgr. Gabriely Matuškové** do funkce členky výboru společenství bylo 514 340 (pět set čtrnáct tisíc tři sta čtyřicet) hlasů, ----------
- **proti** nehlasoval nikdo, ----------
- hlasování **se nezdržel** nikdo. ----------

***

JUDr. Ondřej Opletal pak konstatoval, že všichni navržení kandidáti byli zvoleni, protože pro Ing. Pavla Kottka hlasovalo 508 910 hlasů z 645 380, tj. 78,85%, a pro Mgr. Ivetu Pernou a Mgr. Gabrielu Matuškovou hlasovalo 514 340 hlasů z 645 380, tj. 79,70%, tedy více než předepsaná nadpoloviční většina hlasů **všech** vlastníků. ---

JUDr. Ondřej Opletal pak po projednání dalších bodů programu první (ustavující) schůzi Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556 ukončil, protože k diskusi se nikdo nepřihlásil. ----------

Článek Pátý : ----------

Osvědčuji, že první (ustavující) schůze Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556 se sídlem Praha 5, Tachovská – Josefa Kočího 1556, PSČ 153 00 proběhla tak, jak je uvedeno v tomto notářském zápise. ----------

Článek Šestý : ----------

První stejnopis tohoto notářského zápisu bude vydán Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556 se sídlem Praha 5, Tachovská – Josefa Kočího 1556, PSČ 153 00, k rukám předsedy výboru. ----------

Článek Sedmý : ----------

Poté, co tento notářský zápis sepsal, připojil svůj podpis a otisk svého úředního razítka JUDr. Roman Bláha, notář v Havlíčkově Brodě. ----------

JUDr. Roman BLÁHA * notář v Havlíčkově Brodě * -1-

NZ 123/2006
Příloha číslo 1

Stanovy
společenství vlastníků jednotek

Název společenství:
Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556

Sídlo společenství:
Praha 5, Tachovská – Josefa Kočího č.p. 1556, PSČ 153 00

Společenství vlastníků jednotek RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556 (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb. a zákona č.103/2000 Sb. (dále jen "zákon").

Čl. I
Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen "správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.

2. Správou domu se rozumí zejména

   a) zajišťování úklidu, údržby, provozu domu a pozemku a úklidu chodníků přiléhajících k domu včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,

   b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,

   c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,

   d) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních společných systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, rozvodů domovního telefonu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,

   e) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny,

   f) zajišťování prohlídek a čištění komínů,

   g) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,

   h) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,

   i) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,

j) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,

k) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,

l) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,

m) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na jednotlivé služby, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a přitom se musí řídit pokyny schválenými shromážděním.

n) vedení účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.

3. Správa domu zahrnuje i uzavření pojistné smlouvy na pojištění domu.

4. Společenství zajišťuje pro vlastníky jednotek

a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie, ..),

b) dodávky elektrické energie, vody, plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,

c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,

d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě,

e) další povinnosti, které vyplynou pro společenství ze zvláštních předpisů.

5. Společenství dále zajišťuje pro vlastníky jednotek

a) vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,

b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,

c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby

d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.

6. Shromáždění vlastníků může nadpoloviční většinou hlasů všech přítomných členů společenství rozhodnout, že činnosti uvedené v odst. 2 až 5 tohoto článku bude pro společenství zajišťovat na základě smlouvy za odměnu třetí osoba (správce). Správce musí být smluvně zavázán čerpat mimořádné finanční prostředky nesouvisející s běžnou správou pouze s předchozím písemným souhlasem výboru společenství, a to na základě průkazných podkladů dokládajících důvod a výši čerpání těchto prostředků.

7. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a k pozemku k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to pouze s předchozím písemným souhlasem vlastníka této jednotky.

Čl. II.
Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:

   a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),

   b) výbor společenství (dále jen "výbor"). Není-li zvolen výbor, vlastník jednotky, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru, (dále jen "pověřený vlastník").

2. Výbor a pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být zvolen pouze vlastník jednotky v domě; je-li vlastníkem jednotky právnická osoba, stane se členem výboru ta fyzická osoba, která na návrh této právnické osoby bude jako člen výboru zvolena.

3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu.

4. Funkční období členů výboru a pověřeného vlastníka činí 2 roky a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být zvolena pouze osoba starší 18 let.

6. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

7. Členům výboru a pověřenému vlastníku může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.

8. O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, nemusí být pořízen notářský zápis.

9. Člen výboru a pověřený vlastník může být volen opětovně.

10. Člen výboru a pověřený vlastník může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.

11. Člen výboru a pověřený vlastník může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně výboru společenství. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění; pro účinky odstoupení pověřeného vlastníka platí obdobně úprava odstoupení člena výboru.

12. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který zemřel, odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce. Z jiných důvodů, než z důvodů uvedených v tomto článku, členství ve výboru nezaniká.

13. Shromáždění může rozhodnout o zřízení dalšího orgánu společenství, a to kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí odst. 2 až 7 a 9 až 12 tohoto článku.

Čl. III.
Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování:

a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,

b) o schválení nebo o změně stanov,

c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a k pozemku, a to s předchozím písemným souhlasem vlastníků těchto jednotek,

d) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,

e) o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, popřípadě dalších příspěvků, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,

f) o výši odměny správce, je – li rozhodnuto o tom, že některé z určených činností společenství bude vykonávat správce,

g) o stanovení výše odměny členů výboru a pověřeného vlastníka.

3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník; shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů a dále z podnětu kontrolní komise, existuje-li. Neplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění do 60 dnů od vznesení tohoto podnětu, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

4. Pokud není zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni poštou, e-mailem nebo osobním doručením a dále vyvěšením pozvánky na vývěsce v předmětném domě nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.

6. 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. První schůzi shromáždění společenství řídí její svolavatel resp. jím pověřená osoba.

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona).

9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle odst. 2 písm. a), o schválení nebo o změně stanov podle odst. 2 písm. b) a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle odst. 2 písm. c) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.

10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.

11. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek.

12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat

a) datum a místo konání shromáždění,

b) přijatá usnesení,

c) výsledky hlasování,

d) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům a presenční listina přítomných. Pokud není zápis z jednání shromáždění pořizován formou notářského zápisu, musí jej podepsat shromážděním zvolení ověřovatelé zápisu.

Čl. IV.
Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor musí být alespoň tříčlenný.

2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.

3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.

4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.

6. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.

7. Výbor zejména:

a) vykonává veškeré činnosti spojené se správou domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, a to za předpokladu, že nebylo podle čl. I. odst. 6 těchto stanov rozhodnuto o zajišťování uvedených činností třetí osobou (správcem),

b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání,

c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem,

d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,

e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,

f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb včetně expertních a poradenských služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,

g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,

h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena,

i) v případě neplnění výkonu správy domu správcem má právo udělit správci závazné pokyny týkající se správy domu, a to za podmínek sjednaných v příslušné smlouvě o výkonu správy, případně navrhnout shromáždění ukončení smlouvy o výkonu správy,

j) odpovídá za řádně provedená výběrová řízení ke všem činnostem spojeným se správou domu i za řádnou dokumentaci těchto výběrových řízení, kterou předkládá shromáždění; pokud bylo podle čl. I. odst. 6 těchto stanov rozhodnuto o zajišťování činností spojených se správou domu třetí osobou (správcem), přechází povinnosti vyplývající z tohoto písmene na správce, přičemž výbor odpovídá za to, že tyto povinnosti byly zakotveny ve smlouvě se správcem, a plnění těchto povinností kontroluje.

8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí být podepsán všemi přítomnými členy výboru a který musí obsahovat

a) datum a místo konání,

b) přijatá usnesení,

c) výsledky hlasování členů výboru,

d) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zprostí tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápisu o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. V.
Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly v rozsahu čl. IV odst. 7 těchto stanov.

2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník jednotky (jednotek), kterého zvolí shromáždění; pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení čl. IV odst. 4 těchto stanov.

3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.

4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil.

Čl. VI.
Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.

2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.

3. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.

Čl. VII.
Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství,

b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,

c) volit a být volen do orgánů společenství, spiňuje-li stanovené podmínky,

d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,

e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,

f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství včetně jeho orgánů a na svůj náklad obdržet kopie, opis či výpis z těchto podkladů.

2. Člen společenství je povinen zejména:

a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,

b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,

c) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,

d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu podle čl. I. odst. 2 a 3 těchto stanov, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, není – li Shromážděním odsouhlaseno jinak.

e) hradit stanovené zálohy na úhradu vodného a stočného a dodávek elektrické energie a plynu pro společné části domu, úklid společných částí domu, odvoz odpadků, provoz výtahů, včetně nedoplatků vyplývajících z provedeného vyúčtování, a to podle počtu osob trvale užívajících jednotku,

f) umožnit na včasné předchozí vyzvání vstup do jednotky v dohodnutém termínu osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,

g) odstranit na svůj náklad závady, poškození a znečištění, které na jiných jednotkách, společných částech domu nebo přilehlém pozemku způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají (včetně zvířat žijících v domácnosti), nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,

h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,

i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla, studené a teplé vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,

j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky,

k) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi počty osob trvale či přechodně (ve více než třech po sobě následujících měsících) užívajících jednotku, (včetně jejich změn), a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

l) v případě pronájmu bytové či nebytové jednotky (garážového stání) oznamovat výboru či pověřenému vlastníkovi kontakt a počty osob užívající předmětnou jednotku a to do 30ti dní ode dne, kdy ke změně došlo.

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Čl. VIII.
Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká

a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,

b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,

c) zánikem člena společenství - právnické osoby,

d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství.

2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

Čl. IX.
Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky, zálohy a nedoplatky podle čl. VII. odst. 2 písm. d) a e) těchto stanov platí členové společenství měsíčně ve stanovených částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

2. Náklady uvedené v čl. VII. odst. 2, písm. d), e) těchto stanov budou evidovány a účtovány v tomto členění:

a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemku,

b) fond oprav a provozní fond

c) spotřeby elektr. energie ve společných částech domu,

d)dodávky vody a odvedení odpadních vod,

e)spotřeba tepla a plynu

f) úklid společných částí domu,

g) odvoz odpadků,

h) úklid chodníků,

i) provoz výtahů,

j) provoz a čištění komínů,

k) zúčtování za STA

l) pojištění domu,

m) odměna správce,

n) odměna výboru

o) popřípadě jiné služby, na jejichž plnění se shromáždění rozhodne.

3. V případech, kdy spotřebitel neumožnil odečet měřidel SV provede se výpočet spotřeby vody podle vyhlášky č.144/1978 Sb. (roční směrné číslo vynásobeno počet osob užívajících jednotku).

4. Nevyčerpaný zůstatek příspěvků na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

5. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VII. odst. 2 písm. e) těchto stanov je výbor nebo pověřený vlastník povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 31. 5. následujícího roku po skončení zúčtovacího období. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

6. V případě prodlení s placením stanovených příspěvků, záloh a vyúčtování je vlastník jednotky povinen uhradit společenství úrok z prodlení ve výši uvedené v nařízení vlády č. 142/1994 Sb.

Čl. X.
Způsob nakládání s majetkem společenství a hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.

2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech přítomných členů společenství pověřit zajišťováním činnosti uvedených v odst. 1, a dále v případech v těchto stanovách uvedených, jinou osobu (správce).

3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí shromáždění; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI.
Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

Ověřovací doložka

Ověřuji,

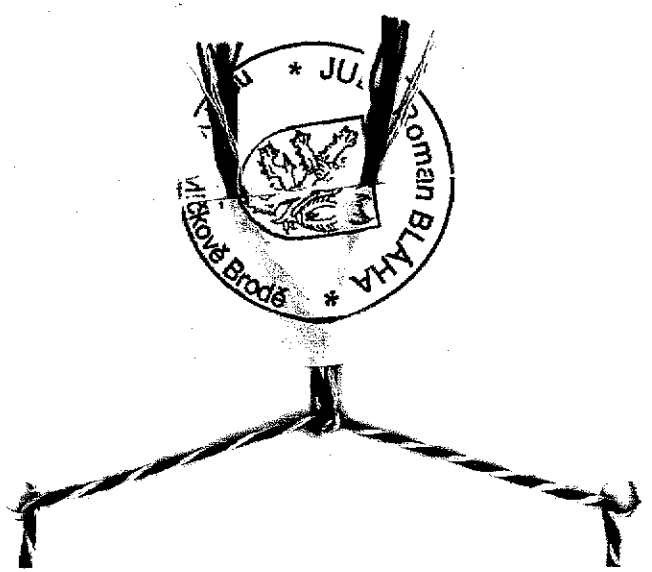
že tento stejnopis notářského zápisu souhlasí doslovně s notářským zápisem sp. zn. NZ 123/2006, N 89/2006, sepsaným dne třináctého března roku dvoutisícího šestého (13.3.2006) JUDr. Romanem Bláhou, notářem v Havlíčkově Brodě, v kanceláři notáře v Havlíčkově Brodě, Horní ulici číslo 197, a založeným v jeho sbírce notářských zápisů a že se příloha(y) tohoto stejnopisu doslovně shoduje(í) s přílohou (přílohami) uvedeného notářského zápisu. V příloze(přílohách) notářského zápisu není ani škrtáno ani přepisováno, ani v něm (nich) nebyly provedeny změny, doplňky, vsuvky, nebo škrty, které by mohly zeslabit jeho (jejich) věrohodnost. ----------

Tento stejnopis vyhotovený dne 13.března 2006 bude vydán společnosti Společenství vlastníků jednotek domu RADOTÍN – Praha 5 č.p. 1556----------

Havlíčkův Brod, 13.března 2006----------

JUDr. Roman Bláha,
notář v Havlíčkově Brodě

JUDr. Roman BLÁHA * * notář v Havlíčkově Brodě -1-



JU... Roman BLÁHA *
... Vlčkově Brodě