Strana první

N 43/2001
NZ 40/2001

STEJNOPIS
NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný na místě samém v Praze 6, Jugoslávských partyzánů 26 dne dvacátéhotřetího ledna roku dvoutisícíhoprvního (23.1.2001) mnou, JUDr. Danielou Jarošovou, notářkou v Praze, se sídlem notářské kanceláře v Praze 1, Na Příkopě 12 o osvědčení právně významné skutečnosti a sice : -

průběhu a závěrech 1. schůze společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 -

I.

Jednání shromáždění Společenství zahájila na základě pověření spoluvlastníků domu (spoluvlastníků domu před 1.7.2000) a to JUDr. Květy Renové, Ing. Karla Rena,CSc., Mileny Zittové, Jaroslavy Vegerové a Ireny Vavruškové v 19,00 hodin JUDr. Květa Renová. Konstatovala, že 1. schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 je usnášeníschopná, neboť je přítomno 66,31 procent hlasů vlastníků ze 100 procent hlasů.- -
Dopis zaslaný Úřadu m.č. Praha 6 je přílohou číslo 1 tohoto notářského zápisu. - - - -
Listina přítomných tvoří přílohu číslo 2 tohoto notářského zápisu. - - - - - - - - - - - -
Totožnost všech přítomných mi byla prokázána platným úředním průkazem. - - - - - -
Dále JUDr. Květa Renová konstatovala, že Společenství vzniklo ze zákona dnem 1.7.2000. -
JUDr. Květa Renová sto procenty přítomných hlasů byla zvolena předsedajícím 1. schůze shromáždění Společenství. -

II.

Dalším bodem jednání bylo schválení stanov Společenství. JUDr. Květa Renová charakterizovala předložený návrh stanov Společenství. Uvedla, že všichni vlastníci bytových jednotek měli návrh stanov Společenství k dispozici. - - - - - - - - - - - - - -
K předloženému návrhu nebyly vzneseny žádné připomínky. - - - - - - - - - - - - - - -
1. schůze Společenství schválila stanovy Společenství ve znění, v jakém jsou přílohou číslo 3 tohoto notářského zápisu. -

III.

Poté bylo přistoupeno k volbě výboru Společenství. Navržení kandidáti: - - - - - - - -

Strana druhá

JUDr. Květa Renová, r. č. 50-56-17/038, bytem Praha 6, Lotyšská 4 - - - - - - - - - - -
Věra Stochlová, r. č. 55-53-19/2348, bytem Praha 6, Lotyšská 4 - - - - - - - - - - - - - -
Karel Šedivý, r. č. 53-01-01/150, bytem Praha 6, Lotyšská 4 - - - - - - - - - - - - - - - -
1. schůze Společenství zvolila výbor Společenství ve výše uvedeném složení sto procenty přítomných hlasů. -

Jednání 1. schůze Společenství bylo ukončeno v 19,20 hodin. - - - - - - - - - - - - - - -

O tom byl tento notářský zápis sepsán, členy výboru Společenství přečten, jimi v celém svém rozsahu schválen a přede mnou, notářkou, vlastnoručně podepsán. - - - - - - - - -

JUDr. Květa Renová v.r. L.S. JUDr. Daniela Jarošová v.r.
Stochlová Věra v.r. notářka
Karel Šedivý v.r.

Příloha č. 1 NZ 40/2001

ÚŘAD m. č. PRAHA 6
Došlo: 22 -01- 2001
Č.j. | Počet př. dolsl | Dopor.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Květa Renová
Lotyšská 4/648 - Praha 6
160 00

tel. /fax /zázn.: 02 /312 05 41
mobil: 0602 280 321

V Praze 17.1.2001

Úřad m.č. Praha 6
k rukám starosty
Čs. armády 23 - Praha 6

Věc: Lotyšská 648/4 - společenství vlastníků

Vážený pane starosto,

v září a listopadu loňského roku jsem se na Vás v zastoupení vlastníků jednotek v domě čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 obrátila se žádostí o vyjádření se k návrhu stanov společenství vlastníků tohoto domu. Vzhledem k tomu, že úřad městská část Praha 6 v právním postavení správce vlastníka dvou bytů a dvou nebytových prostor v předmětném domě zůstala do dnešního dne v nečinnosti a své stanovisko k návrhu stanov nesdělila, považujeme mlčení úřadu za souhlas s návrhem.

Dne 10.1.2001 se konala schůzka bydlících vlastníků jednotek, na které byly dohodnuty postupy při založení společenství vlastníků a současně bylo jednáno o budoucí správě předmětného domu. Se souhlasem všech přítomných jsem byla pověřena zastupováním budoucího společenství, jakož i stávajících vlastníků jednotek v přípravných jednáních.

V souladu s platnou právní úpravou a v zastoupení spoluvlastníků domu - viz Prohlášení vlastníka - jmenovitě JUDr. Květy Renové, Ing. Karla Rena,CSc., Mileny Zittové, Jaroslavy Vegerové a Ireny Vavruškové s v o l á v á m ustavující shromáždění Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 na den 23. ledna 2001 v 18,30 hod. do zasedací místnosti v Praze 6, Jugoslávských partyzánů 26 (vchod z nám. Interbrigády).

Účast statutárního zástupce obce považuji za nezbytnou. V příloze postupuji návrh Stanov společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4, který byl odsouhlasen všemi bydlícími vlastníky jednotek. Jednání proběhne za účasti notáře.

V souvislosti se shora uvedeným žádám o sdělení, kdy a kým byla vypovězena smlouva o správě předmětného domu se SNEO Praha 6, neboť v závěru roku 2000 někteří z vlastníků jednotek obdrželi písemné sdělení pana Košaře, že dochází k ukončení správy domu k 31.1.2001. Původní spoluvlastníci domu toto sdělení neobdrželi, rovněž s nimi nebylo v této věci jednáno ani s obcí. Tento postup považuji přinejmenším za nestandardní a žádám o podání vysvětlení.

V úctě

JUDr. Květa Renová

Příloha č. 2 NZ 40/2001

Listina přítomných

ustavující schůze společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4, konané dne 23. ledna 2001

1. Šrůta Pavel, r.č. 430430/112 ....
2. Popper Jindřich, r.č. 280527/019 ....
3. Hájková Ludmila, r.č. 225725/968 ....omluvena........
4. Ogounová Danuše, r.č. 295302/053 ....Ogounová Danuše........
5. Renová Květa, JUDr., r.č. 505617/038 ....

   Ren Karel, Ing. CSc., r.č. 440219/118 ....omluven........
6. Zittová Milena, r.č. 355628/415 ....Zittová Milena........
7. Vavrušková Irena, r.č. 465801/167 ....omluvena........
8. Vegerová Jaroslava, r.č. 115609/053 (zastoupená dcerou Zdeňkou Novotnou) ....J. Vegerová........
9. Zušťák Jindřich, r.č. 330706/056 ....
10. Stochl Vladimír, r.č. 570907/1214 ....

    Stochlová Věra, r.č. 555319/2348 ....
11. Šedivý Karel, r.č. 530101/150 ....
12. Fialka Pavel, r.č. 611227/1594 ....Fialka Pavel........

    Fialková Lenka, r.č. 645219/1768 ....Fialková........
13. Procházka Jan, Ing., r.č. 251102/761 ....
14. Raditschová Věra, r.č. 505726/014 ....Raditschová Věra........
15. městská část Praha 6
    IČO: 00063703/00 ....

1. Šrůta Pavel, r.č. 430430/112 podíl: 580/12733

2. Popper Jindřich, r.č. podíl:

3. Hájková Ludmila, r.č. 225725/968 podíl: 540/12733

4. Ogounová Danuše, r.č. 295302/053 podíl: 547/12733

5. Renová Květa, JUDr., r.č. 505617/038 podíl: 1405/12733

Ren Karel, Ing. CSc., r.č. 440219/118

7. 6. Zittová Milena, r.č. 355628/415 podíl: 1111/12733

8. Vavrušková Irena, r.č. 465801/167 podíl: 1362/12733

8. Vegerová Jaroslava, r.č. 115609/053 podíl: 1066/12733
(zastoupená dcerou Zdeňkou Novotnou)

9. Zušťák Jindřich, r.č. 330706/056 podíl: 547/12733

10. Stochl Vladimír, r.č. 570907/1214 podíl: 604/12733

Stochlová Věra, r.č. 555319/2348

11. Šedivý Karel, r.č. 530101/150 podíl: 799/12733

12. Fialka Pavel, r.č. 611227/1594 podíl: 623/12733

Fialková Lenka, r.č. 645219/1768

13. Procházka Jan, Ing., r.č. 251102/761 podíl: 366/12733

14. Raditschová Věra, r.č. 505726/014 podíl: 378/12733

15. městská část Praha 6 podíl: 2805/12733
IČO: 00063703/00

Příloha č. 3 NZ 40/2001

Stanovy společenství vlastníků jednotek

domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 366 pro k.ú. Bubeneč, obec 3100 Praha, městská část Praha 6 (dále jen "společenství") se sídlem v Praze 6-Bubeneč, Lotyšská 4/648

se v souladu se zákonem 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") řídí těmito stanovami:

Čl. 1 Předmět činnosti

(1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 (dále jen „dům“) vymezených v prohlášení vlastníka budovy (dále jen „prohlášení vlastníka“) podle § 4 zákona ze dne 21.7.1999, vloženého do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem Praha-město pod čj. V9-27557/99 a zapsaného dne 3.5.2000 s účinky vkladu ke dni 4.11.1999. (dále jen "správa domu").

(2) Správou domu se rozumí

a) správa a udržování společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka a pozemku č.parc. 1413 s výjimkou společných částí domu, které nejsou společné všem vlastníkům jednotek v domě,
b) zajišťování provozu domu a údržba pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu a pozemek byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
c) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu,
d) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a údržbou pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
e) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
f) 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 vybírány,
g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,

h) zajišťování revizí a oprav rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
i) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny,
j) zajišťování prohlídek a čištění komínů,
k) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
l) zajišťování havarijní údržby, rozsáhlejších oprav a rekonstrukcí společných částí domu v rozsahu určeném usnesením shromáždění vlastníků jednotek,
m) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
n) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, vedení účetnictví domu 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,
o) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky.

(3) Na základě pověření všech vlastníků jednotek zajišťuje společenství
a) pojištění jednotlivých jednotek a k nim příslušejících podílů na společných částech domu s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného za ty vlastníky jednotek, kteří společenství včas poskytnou peněžní prostředky k úhradě pojistného,
b) 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 nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
c) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
d) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
e) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě,
f) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

(4) Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby
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,
e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.

(5) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

Čl. 2 Orgány společenství

(1) Orgány společenství jsou:
a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
b) výbor společenství (dále jen "výbor") .
(2) Výbor volí a odvolává shromáždění. Členem výboru může být pouze vlastník jednotky v domě.
(3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jeho první volbu.
(4) Funkční období členů výboru činí jeden rok. Funkční období členů výboru začíná v den jeho prvního zasedání, na němž zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
(5) Členem výboru může být zvolena pouze osoba starší 18 let.
(6) Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
(7) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.
(8) O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství, schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.
(9) Člen výboru může být volen opětovně.
(10) Člen výboru 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 může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor resp. shromáždění na vědomí. Pokud výbor resp. shromáždění 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.
(12) Nové volby člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, svolá předseda výboru do 60 dnů po zániku funkce tohoto člena.
(13) Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí ustanovení čl. 2 odst. 2 až 7 a 9 až 12 obdobně.

Čl. 3 Shromáždění vlastníků jednotek

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

(2) Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování

a) o náležitostech, 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 se souhlasem vlastníků jednotek,
d) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
e) rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
f) stanovení výše odměny členů výboru.

(3) 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 (kvalifikovaná většina).

(4) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

(5) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni 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) Pokud není zvolen výbor, 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.

(7) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

(8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Výjimku tvoří usnesení dle odst. 3, kdy se vyžaduje kvalifikovaná většina hlasů.

(9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky. 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).

(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:

- datum a místo konání shromáždění, počet přítomných, označení hostů
- program jednání
- stručný obsah diskuse
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování,
- námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
- přílohy zápisu tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

(13) Stanovený program jednání lze doplňovat nebo měnit pouze se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných vlastníků jednotek

Čl. 4 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 jednání 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) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich 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, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
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 smlouvy o dílo, o dodávce 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) jsou-li v domě nájemní byty nebo nebytové prostory uzavírá nájemní smlouvy, schvaluje výměny bytu, stanovuje nájemné a zálohy na poskytované služby. Provádí vyúčtování záloh a stanovuje podmínky jejich poskytování,
i) 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.

(8) Z každého jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- datum a místo konání, prezenci
- program jednání
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování členů výboru,
- 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, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. 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 zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. 5 Vznik členství, evidence členů společenství

(1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem, kdy jim byla doručena listina s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiná listina, kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce.

(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. 6 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, splňuje-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 a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
g) předkládat návrhy na plánovanou i mimořádnou údržbu a opravy společných částí domu, zařízení a pozemku
h) účastnit se jednání výboru, jsou-li projednávány jeho návrhy

(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 další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají 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, resp. které jsou v rozporu s dobrými mravy,
i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a 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 změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
l) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi vznik, změnu a zánik podnikatelské činnosti, je-li prováděna v prostorách jednotky,
m) včas oznámit plánované úpravy a opravy v jednotce a dbát při jejich provádění na pořádek v domě.

(3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, jeho společných částí, technických zařízení nebo pozemku, 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.

(4) Člen společenství je povinen ohlásit výboru změnu užívacích práv k jednotce (rozšíření společné domácnosti, nájem, podnájem), jakož i vznik a změnu ve vlastnických vztazích k jednotce.

(5) Člen společenství, který sám předmětnou jednotku neužívá k bydlení, odpovídá za jednání a chování třetích osob předmětnou jednotku užívajících, v plném rozsahu svých práv a povinností včetně odpovědnosti za škody způsobené na majetku společenství.

(6) Člen společenství není oprávněn využívat společné prostory domu, jakož i pozemek ke skladování, propagaci své podnikatelské činnosti, jakož i provozování podnikatelské činnosti bez předchozího souhlasu výboru, a i to pouze na omezenou dobu.

Čl. 7 Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká:

- úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- zánikem člena společenství- právnické osoby,
- zánikem jednotky, jejímž je člen společenství vlastníkem.

(2) Společné členství spoluvlastníků zaniká

- v důsledku úmrtí společného vlastníka,
- v důsledku dohody společných členů o vypořádání spoluvlastnictví
- na základě rozhodnutí soudu o vypořádání nebo zrušení spoluvlastnictví

Čl. 8 Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

(1) Příspěvky a zálohy podle čl. VII bodu 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

(2) O vyúčtování záloh podle čl. VII bodu 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.

(3) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

(4) Zálohy na úhradu za služby podle čl. VII bodu 2 písm. e) je výbor nebo pověřený vlastník povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

Čl. 9 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 členů společenství zajišťováním této činnosti pověřit 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 souhlasu všech členů společenství, a to 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. 10 Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zničení nebo odstranění domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků konaném dne ....

N 43/2001
NZ 40/2001

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu včetně svých příloh se doslovně shoduje s originálem notářského zápisu včetně jeho příloh. Stejnopis určený pro společenství vlastníků domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 byl vyhotoven dne 23.1.2001. - - - - - -

JUDr. Daniela Jarošová
notářka

JUDr. Daniela Jarošová
notářka v Praze
4

JUDr. Daniela Jarošová
notářka v Praze
4

N 43/2001
NZ 40/2001

STEJNOPIS
NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný na místě samém v Praze 6, Jugoslávských partyzánů 26 dne dvacátéhotřetího ledna roku dvoutisícíhoprvního (23.1.2001) mnou, JUDr. Danielou Jarošovou, notářkou v Praze, se sídlem notářské kanceláře v Praze 1, Na Příkopě 12 o osvědčení právně významné skutečnosti a sice : -

průběhu a závěrech 1. schůze společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 -

I.

Jednání shromáždění Společenství zahájila na základě pověření spoluvlastníků domu (spoluvlastníků domu před 1.7.2000) a to JUDr. Květy Renové, Ing. Karla Rena,CSc., Mileny Zittové, Jaroslavy Vegerové a Ireny Vavruškové v 19,00 hodin JUDr. Květa Renová. Konstatovala, že 1. schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 je usnášeníschopná, neboť je přítomno 66,31 procent hlasů vlastníků ze 100 procent hlasů.- -
Dopis zaslaný Úřadu m.č. Praha 6 je přílohou číslo 1 tohoto notářského zápisu. - - - -
Listina přítomných tvoří přílohu číslo 2 tohoto notářského zápisu. - - - - - - - - - - - - -
Totožnost všech přítomných mi byla prokázána platným úředním průkazem. - - - - - -
Dále JUDr. Květa Renová konstatovala, že Společenství vzniklo ze zákona dnem 1.7.2000. -
JUDr. Květa Renová sto procenty přítomných hlasů byla zvolena předsedajícím 1. schůze shromáždění Společenství. -

II.

Dalším bodem jednání bylo schválení stanov Společenství. JUDr. Květa Renová charakterizovala předložený návrh stanov Společenství. Uvedla, že všichni vlastníci bytových jednotek měli návrh stanov Společenství k dispozici. - - - - - - - - - - - - - -
K předloženému návrhu nebyly vzneseny žádné připomínky. - - - - - - - - - - - - - - -
1. schůze Společenství schválila stanovy Společenství ve znění, v jakém jsou přílohou číslo 3 tohoto notářského zápisu. -

III.

Poté bylo přistoupeno k volbě výboru Společenství. Navržení kandidáti: - - - - - - - - -

Strana druhá

JUDr. Květa Renová, r. č. 50-56-17/038, bytem Praha 6, Lotyšská 4 - - - - - - - - - - -
Věra Stochlová, r. č. 55-53-19/2348, bytem Praha 6, Lotyšská 4 - - - - - - - - - - - - - -
Karel Šedivý, r. č. 53-01-01/150, bytem Praha 6, Lotyšská 4 - - - - - - - - - - - - - - - -
1. schůze Společenství zvolila výbor Společenství ve výše uvedeném složení sto procenty přítomných hlasů. -

Jednání 1. schůze Společenství bylo ukončeno v 19,20 hodin. - - - - - - - - - - - - - - -

O tom byl tento notářský zápis sepsán, členy výboru Společenství přečten, jimi v celém svém rozsahu schválen a přede mnou, notářkou, vlastnoručně podepsán. - - - - - - - - -

JUDr. Květa Renová v.r. L.S. JUDr. Daniela Jarošová v.r.
Stochlová Věra v.r. notářka
Karel Šedivý v.r.

Příloha č. 1 NZ 40/2001

ÚŘAD m. č. PRAHA 6
Došlo: 22 -01- 2001
Č.j. | Počet př. dozil | Dopor.

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
JUDr. Květa Renová
Lotyšská 4/648 - Praha 6
160 00

tel. /fax /zázn.: 02 /312 05 41
mobil: 0602 280 321

V Praze 17.1.2001

Úřad m.č. Praha 6
k rukám starosty
Čs. armády 23 - Praha 6

Věc: Lotyšská 648/4 - společenství vlastníků

Vážený pane starosto,

v září a listopadu loňského roku jsem se na Vás v zastoupení vlastníků jednotek v domě čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 obrátila se žádostí o vyjádření se k návrhu stanov společenství vlastníků tohoto domu. Vzhledem k tomu, že úřad městská část Praha 6 v právním postavení správce vlastníka dvou bytů a dvou nebytových prostor v předmětném domě zůstala do dnešního dne v nečinnosti a své stanovisko k návrhu stanov nesdělila, považujeme mlčení úřadu za souhlas s návrhem.

Dne 10.1.2001 se konala schůzka bydlících vlastníků jednotek, na které byly dohodnuty postupy při založení společenství vlastníků a současně bylo jednáno o budoucí správě předmětného domu. Se souhlasem všech přítomných jsem byla pověřena zastupováním budoucího společenství, jakož i stávajících vlastníků jednotek v přípravných jednáních.

V souladu s platnou právní úpravou a v zastoupení spoluvlastníků domu - viz Prohlášení vlastníka - jmenovitě JUDr. Květy Renové, Ing. Karla Rena,CSc., Mileny Zittové, Jaroslavy Vegerové a Ireny Vavruškové s v o l á v á m ustavující shromáždění Společenství vlastníků jednotek v domě čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 na den 23. ledna 2001 v 18,30 hod. do zasedací místnosti v Praze 6, Jugoslávských partyzánů 26 (vchod z nám. Interbrigády).

Účast statutárního zástupce obce považuji za nezbytnou. V příloze postupuji návrh Stanov společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4, který byl odsouhlasen všemi bydlícími vlastníky jednotek. Jednání proběhne za účasti notáře.

V souvislosti se shora uvedeným žádám o sdělení, kdy a kým byla vypovězena smlouva o správě předmětného domu se SNEO Praha 6, neboť v závěru roku 2000 někteří z vlastníků jednotek obdrželi písemné sdělení pana Košaře, že dochází k ukončení správy domu k 31.1.2001. Původní spoluvlastníci domu toto sdělení neobdrželi, rovněž s nimi nebylo v této věci jednáno ani s obcí. Tento postup považuji přinejmenším za nestandardní a žádám o podání vysvětlení.

V úctě

JUDr. Květa Renová

Příloha č. 2 NZ 40/2001

Listina přítomných

ustavující schůze společenství vlastníků jednotek domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4, konané dne 23. ledna 2001

1. Šrůta Pavel, r.č. 430430/112 ....
2. Popper Jindřich, r.č. 280527/019 ....
3. Hájková Ludmila, r.č. 225725/968 ....
4. Ogounová Danuše, r.č. 295302/053 ....
5. Renová Květa, JUDr., r.č. 505617/038 ....

   Ren Karel, Ing. CSc., r.č. 440219/118 ....
6. Zittová Milena, r.č. 355628/415 ....
7. Vavrušková Irena, r.č. 465801/167 ....
8. Vegerová Jaroslava, r.č. 115609/053 (zastoupená dcerou Zdeňkou Novotnou) ....
9. Zušťák Jindřich, r.č. 330706/056 ....
10. Stochl Vladimír, r.č. 570907/1214 ....

    Stochlová Věra, r.č. 555319/2348 ....
11. Šedivý Karel, r.č. 530101/150 ....
12. Fialka Pavel, r.č. 611227/1594 ....

    Fialková Lenka, r.č. 645219/1768 ....
13. Procházka Jan, Ing., r.č. 251102/761 ....
14. Raditschová Věra, r.č. 505726/014 ....
15. městská část Praha 6
    IČO: 00063703/00 ....

1. Šrůta Pavel, r.č. 430430/112	podíl: 580/12733
2. Popper Jindřich, r.č.	podíl:
3. Hájková Ludmila, r.č. 225725/968	podíl: 540/12733
4. Ogounová Danuše, r.č. 295302/053	podíl: 547/12733
5. Renová Květa, JUDr., r.č. 505617/038	podíl: 1405/12733
Ren Karel, Ing. CSc., r.č. 440219/118	
7. 6. Zittová Milena, r.č. 355628/415	podíl: 1111/12733
8. Vavrušková Irena, r.č. 465801/167	podíl: 1362/12733
8. Vegerová Jaroslava, r.č. 115609/053 (zastoupená dcerou Zdeňkou Novotnou)	podíl: 1066/12733
9. Zušťák Jindřich, r.č. 330706/056	podíl: 547/12733
10. Stochl Vladimír, r.č. 570907/1214	podíl: 604/12733
Stochlová Věra, r.č. 555319/2348	
11. Šedivý Karel, r.č. 530101/150	podíl: 799/12733
12. Fialka Pavel, r.č. 611227/1594	podíl: 623/12733
Fialková Lenka, r.č. 645219/1768	
13. Procházka Jan, Ing., r.č. 251102/761	podíl: 366/12733
14. Raditschová Věra, r.č. 505726/014	podíl: 378/12733
15. městská část Praha 6 IČO: 00063703/00	podíl: 2805/12733

Příloha č. 3 NZ 40/2001

Stanovy společenství vlastníků jednotek

domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 366 pro k.ú. Bubeneč, obec 3100 Praha, městská část Praha 6 (dále jen "společenství") se sídlem v Praze 6-Bubeneč, Lotyšská 4/648

se v souladu se zákonem 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") řídí těmito stanovami:

Čl. 1 Předmět činnosti

(1) Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 (dále jen „dům“) vymezených v prohlášení vlastníka budovy (dále jen „prohlášení vlastníka“) podle § 4 zákona ze dne 21.7.1999, vloženého do katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem Praha-město pod čj. V9-27557/99 a zapsaného dne 3.5.2000 s účinky vkladu ke dni 4.11.1999. (dále jen "správa domu").

(2) Správou domu se rozumí

a) správa a udržování společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka a pozemku č.parc. 1413 s výjimkou společných částí domu, které nejsou společné všem vlastníkům jednotek v domě,
b) zajišťování provozu domu a údržba pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu a pozemek byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
c) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu,
d) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a údržbou pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
e) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
f) 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 vybírány,
g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,

h) zajišťování revizí a oprav rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
i) zajišťování revizí a oprav domovní kotelny,
j) zajišťování prohlídek a čištění komínů,
k) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
l) zajišťování havarijní údržby, rozsáhlejších oprav a rekonstrukcí společných částí domu v rozsahu určeném usnesením shromáždění vlastníků jednotek,
m) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
n) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, vedení účetnictví domu 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,
o) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky.

(3) Na základě pověření všech vlastníků jednotek zajišťuje společenství
a) pojištění jednotlivých jednotek a k nim příslušejících podílů na společných částech domu s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného za ty vlastníky jednotek, kteří společenství včas poskytnou peněžní prostředky k úhradě pojistného,
b) 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 nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
c) dodávky elektrické energie a vody a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
d) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
e) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě,
f) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.

(4) Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby
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,
e) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.

(5) Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

Čl. 2 Orgány společenství

(1) Orgány společenství jsou:
a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
b) výbor společenství (dále jen "výbor") .
(2) Výbor volí a odvolává shromáždění. Členem výboru může být pouze vlastník jednotky v domě.
(3) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o jeho první volbu.
(4) Funkční období členů výboru činí jeden rok. Funkční období členů výboru začíná v den jeho prvního zasedání, na němž zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
(5) Členem výboru může být zvolena pouze osoba starší 18 let.
(6) Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
(7) Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, jejíž výši schvaluje shromáždění.
(8) O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství, schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.
(9) Člen výboru může být volen opětovně.
(10) Člen výboru 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 může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor resp. shromáždění na vědomí. Pokud výbor resp. shromáždění 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.
(12) Nové volby člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, svolá předseda výboru do 60 dnů po zániku funkce tohoto člena.
(13) Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí ustanovení čl. 2 odst. 2 až 7 a 9 až 12 obdobně.

Čl. 3 Shromáždění vlastníků jednotek

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

(2) Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování

a) o náležitostech, 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 se souhlasem vlastníků jednotek,

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

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

f) stanovení výše odměny členů výboru.

(3) 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 (kvalifikovaná většina).

(4) Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

(5) O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni 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) Pokud není zvolen výbor, 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.

(7) Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.

(8) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků. Výjimku tvoří usnesení dle odst. 3, kdy se vyžaduje kvalifikovaná většina hlasů.

(9) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky. 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).

(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:
- datum a místo konání shromáždění, počet přítomných, označení hostů
- program jednání
- stručný obsah diskuse
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování,
- námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
- přílohy zápisu tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

(13) Stanovený program jednání lze doplňovat nebo měnit pouze se souhlasem nadpoloviční většiny přítomných vlastníků jednotek

Čl. 4 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 jednání 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) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,

b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich 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, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,

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 smlouvy o dílo, o dodávce 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) jsou-li v domě nájemní byty nebo nebytové prostory uzavírá nájemní smlouvy, schvaluje výměny bytu, stanovuje nájemné a zálohy na poskytované služby. Provádí vyúčtování záloh a stanovuje podmínky jejich poskytování,
i) 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.

(8) Z každého jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
- datum a místo konání, prezenci
- program jednání
- přijatá usnesení,
- výsledky hlasování členů výboru,
- 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, jestliže prokáže, že škodě nemohl zabránit ani při vynaložení veškerého úsilí, které lze po něm požadovat. 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 zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. 5 Vznik členství, evidence členů společenství

(1) Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem, kdy jim byla doručena listina s doložkou o povolení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiná listina, kterou příslušný orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce.
(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. 6 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, splňuje-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 a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
g) předkládat návrhy na plánovanou i mimořádnou údržbu a opravy společných částí domu, zařízení a pozemku
h) účastnit se jednání výboru, jsou-li projednávány jeho návrhy

(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 další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají 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, resp. které jsou v rozporu s dobrými mravy,
i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a 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 změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
l) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi vznik, změnu a zánik podnikatelské činnosti, je-li prováděna v prostorách jednotky,
m) včas oznámit plánované úpravy a opravy v jednotce a dbát při jejich provádění na pořádek v domě.

(3) Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, jeho společných částí, technických zařízení nebo pozemku, 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.

(4) Člen společenství je povinen ohlásit výboru změnu užívacích práv k jednotce (rozšíření společné domácnosti, nájem, podnájem), jakož i vznik a změnu ve vlastnických vztazích k jednotce.

(5) Člen společenství, který sám předmětnou jednotku neužívá k bydlení, odpovídá za jednání a chování třetích osob předmětnou jednotku užívajících, v plném rozsahu svých práv a povinností včetně odpovědnosti za škody způsobené na majetku společenství.

(6) Člen společenství není oprávněn využívat společné prostory domu, jakož i pozemek ke skladování, propagaci své podnikatelské činnosti, jakož i provozování podnikatelské činnosti bez předchozího souhlasu výboru, a i to pouze na omezenou dobu.

Čl. 7 Zánik členství ve společenství

(1) Členství ve společenství zaniká:

- úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- zánikem člena společenství- právnické osoby,
- zánikem jednotky, jejímž je člen společenství vlastníkem.

(2) Společné členství spoluvlastníků zaniká

- v důsledku úmrtí společného vlastníka,
- v důsledku dohody společných členů o vypořádání spoluvlastnictví
- na základě rozhodnutí soudu o vypořádání nebo zrušení spoluvlastnictví

Čl. 8 Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

(1) Příspěvky a zálohy podle čl. VII bodu 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

(2) O vyúčtování záloh podle čl. VII bodu 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.

(3) Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na opravy, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

(4) Zálohy na úhradu za služby podle čl. VII bodu 2 písm. e) je výbor nebo pověřený vlastník povinen jednou ročně vyúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

Čl. 9 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 členů společenství zajišťováním této činnosti pověřit 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 souhlasu všech členů společenství, a to 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. 10 Zánik společenství
Společenství zaniká v případě zničení nebo odstranění domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

Tyto stanovy byly schváleny shromážděním vlastníků konaném dne ....

N 43/2001
NZ 40/2001

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu včetně svých příloh se doslovně shoduje s originálem notářského zápisu včetně jeho příloh. Stejnopis určený pro společenství vlastníků domu čp. 648 v Praze 6, Lotyšská 4 byl vyhotoven dne 23.1.2001. - - - - - -

JUDr. Daniela Jarošová
notářka

JUDr. Daniela Jarošová
4
notářka v Praze

JUDr. Daniela Jarošová
notářka v Praze
4

JUDr. Daniela Jarošová
notářka v Praze
4