

STEJNOPIS
Notářský zápis

sepsaný dne 27.4.2016 (dvacátého sedmého dubna dva tisíce šestnáct), mnou, Mgr. Lubošem Holíkem, notářem se sídlem v Litoměřicích, v mé kanceláři notáře na adrese Litoměřice, Litoměřice-Město, Dlouhá 178/15, na žádost níže uvedeného společenství vlastníků jednotek, obsahující osvědčení podle § 80a notářského řádu, o-----

r o z h o d n u t í

shromáždění společenství vlastníků jednotek (dále jen shromáždění) **Společenství vlastníků pro dům č.p. 1844, M.Majerové, Litoměřice**, se sídlem Litoměřice - Předměstí, Marie Majerové č.p. 1844/19, PSČ 41201, identifikační číslo 28740181 (dále jen společenství vlastníků), přijatého v průběhu jeho jednání, které se konalo dne 20.4.2016 (dvacátého dubna dva tisíce šestnáct) na místě samém, a to v budově na adrese Litoměřice, Předměstí, Marie Majerové 1844/23, jehož se zúčastnili vlastníci jednotek uvedení v příslušné listině přítomných (dále jen vlastníci). -----

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

-----Existenci společenství vlastníků jsem ověřil z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek - spisová značka S 5382, vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, ze dne 20.4.2016. -----

-----Působnost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z § 1208 písm. a) občanského zákoníku a z článku VII odst. 3 písm. b) stanov společenství vlastníků.-----

-----Způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna:-----

- Z pozvánky na toto shromáždění, z prohlášení níže uvedeného Jana Švalicha, že pozvánka na toto shromáždění byla všem vlastníkům rozeslána nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění a že zároveň byla vyvěšena na domovní vývěsce společenství vlastníků (článek VII odst. 7 a 8 stanov).-----

- Z mého osobního zjištění, podle kterého se jednání zúčastnili vlastníci, kteří disponují dle § 1206 odst. 1 občanského zákoníku a dle článku VII odst. 11 stanov celkem 6.457 hlasy z celkového počtu 10.000 hlasů, tedy vlastníci, kteří mají 64,57 % hlasů. Shromáždění tak bylo dle § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a dle článku VII odst. 10 stanov schopno usnášení, protože byli přítomní vlastníci, kteří mají většinu hlasů. -----

-----Způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedy výboru společenství vlastníků, který dle článku VII odst. 9 stanov řídil jednání shromáždění, a to Jana Švalicha, narozeného 16.12.1977, bydlištěm

Strana druhá -----

Litoměřice, Předměstí, Marie Majerové 1844/21, jehož totožnost jsem ověřil z jeho platného úředního průkazu (jeho totožnost mi tak byla prokázána), který prohlásil, že shromáždění je způsobilé přijímat rozhodnutí. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest.-----

-----Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství vlastníků či jeho orgány povinny před přijetím následujícího rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem a stanovami. -----

Za druhé: Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že shromáždění přijalo k programu jednání usnesení následujícího obsahu:-----

-----Mění se obsah stávajících stanov, a to tak, že se vypouští celé jejich znění a nahrazuje se novým úplným zněním stanov: -----

STANOVY

Společenství vlastníků pro dům č.p. 1844, M.Majerové, Litoměřice

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství : **Společenství vlastníků pro dům č.p. 1844, M.Majerové, Litoměřice.** -----
- 2) Sídlo : **Marie Majerové, č.p. 1844/19, Předměstí, 412 01 Litoměřice.** ----
- 3) Společenství vlastníků jednotek vzniklo dne 1. ledna 2011 na základě § 9 odst. 4 zákona č.72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, je korporací, právnickou osobou, jejímž předmětem činnosti je zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1. -----

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parcely č. 3718/76 a na něm se nacházející dům č.p. 1844 v katastrálním území a obci Litoměřice, části obce Předměstí. -----
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména -----
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání: -----
 1. společných částí domu; -----
 2. technických zařízení domu jako společných částí; -----

3. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; -----
přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám; -----
- b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu; -----
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména -----
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů; -----
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství; -----
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -----
 - d) vedení seznamu členů společenství; -----
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek; -----
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek; -----
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv; -----
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. -----
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkajících se -----
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků; -----
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo); -----
 - c) pojištění domu; -----
 - d) nájmu společných částí domu; -----
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků. -

Část II.
Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3
Obecná ustanovení

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

Čl. 4
Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, -----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, -----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství, -----
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5); -----
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, -----
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, -----
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 31. července roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období. -----
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména -----

- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, -----
- c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 31. července roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období, -----
- d) podílet se na úhradě ztráty společenství, -----
- e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství uhradit společenství poplatek nebo úrok z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem, -----
- f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, -----
- g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,-
- j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce: -----
 - 1. nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - 2. svoji adresu (adresu pro doručování), -----
 - 3. počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
 - 4. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně dva měsíce v jednom kalendářním roce; -----
 - 5. jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body 3. a 4.; -----
 - 6. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body 2. až 5. -----
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
- l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě, -----
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, -----
- n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----

- o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství, -----
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu), -----
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny, -----
 - r) sdělit společenství telefonní číslo a adresu osoby v České republice, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu pro případ havarijních situací, a udržovat tyto informace v aktuálním stavu, -----
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí, -----
 - t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu. -----
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. **Nahlížení lze realizovat každou první středu v měsíci, která je pracovním dnem, od 17:00 do 19:00 hodin na adrese: Marie Majerové 1844/23 (místnost pro konání shromáždění SVJ), vždy po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství.** V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než **12 krát ročně**, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši **500,- Kč** za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. -----

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou,

- prístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. -----
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
 - 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. -----
 - 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. -----
 - 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o -
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku **20.000,- Kč**, -----
 - o zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku **20.000,- Kč**. -----
 - 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku **30.000,- Kč, přičemž v souhrnu za kalendářní rok nesmí být celková částka vyšší jak 50.000,- Kč**; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----
 - 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do **50.000,- Kč** je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele. -----

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníků jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. -----
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. -----

- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném, **kde k nim musí mít přístup min. každý člen z výboru.** -----
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce

byly prováděny pouze v pracovních dnech a **sobotách** v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----

- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků. -----

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce **prosince** kalendářního roku předcházejícího. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
 - a) předpokládané hospodaření s dlouhodobou zálohou tvořenou příspěvků na správu domu a pozemku podle podílu na společných částech domu, zejména: -----
 - předpokládaný zůstatek k 1. lednu, -----
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, -----
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, -----
 - čerpání na údržbu, opravy, revize a prohlídky společných částí, pojištění domu a pozemku, -----
 - čerpání na úhradu splátek úvěru včetně úroku, -----
 - předpokládaný zůstatek k 31.12.; -----
 - b) předpokládané hospodaření s dlouhodobou zálohou tvořenou příspěvků na správu domu a pozemku na každou jednotku stejně, zejména: -----
 - předpokládaný zůstatek k 1. lednu, -----
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a), -----
 - předpokládané výdaje členěné na výdaje na osobu zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku, odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění a ostatní náklady vlastní správní činnosti, -----
 - předpokládaný zůstatek k 31.12. -----
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství. -----

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to-----
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), -----
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady, nedohodnou-li se všichni vlastníci jinak. -----
- 2) Za účelem financování nákladů souvisejících se správou domu a pozemku (uvedených v čl.7 odst.2) se vytváří účetně oddělené dlouhodobé finanční zdroje – dlouhodobé zálohy. Pravidla pro jejich tvorbu a použití, výši měsíčních příspěvků do dlouhodobých záloh schvaluje shromáždění vlastníků. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně **2/3** většinou hlasů přítomných členů. -----
- 3) Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobých záloh se nevypřádává a převádí se do dalšího roku. -----
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvků na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje zejména tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. -----
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvky na správu domu a pozemku vždy k **20** dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího ukončeného zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. -----
- 7) Způsob rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek stanoví svým rozhodnutím shromáždění vlastníků, a to v souladu s platnými právními předpisy. -----
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 31. července roku následujícího po uplynutí zúčtovacího období. Má-li společenství splatnou pohledávku za svým členem, přeplatek se v rozsahu této pohledávky nevyplácí a přeplatek z vyúčtování společenství použije na úhradu této pohledávky vůči tomuto členu společenství. -----
- 9) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

**Část V.
Orgány společenství**

**Čl. 9
Společná ustanovení**

- 1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) výbor společenství. -----
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenského podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně. -----
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. -----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. ---
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. -----
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství. -----
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté. -----
- 11) Vedle členů volených orgánů může shromáždění zvolit u každého orgánu i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období. Pokud náhradníci zvoleni nebyli nebo již nesplňují podmínky pro výkon funkce, mohou členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení,

výsledky hlasování a námitky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. -----

- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu. -----
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opakovaného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci na stejném zasedání znovu hlasovat. -----

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. -----
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tyto vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. -----
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. **Pozvánka se předává každému členu společenství do poštovní schránky na adresu uvedenou v seznamu členů a zároveň se vyvěšuje na nástěnku v každém vchodu panelového domu.** Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Váha hlasu je vyjádřena podílem na společných částech domu. -----

- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opakovaného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci na stejném zasedání znovu hlasovat. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. -----
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Plná moc může být udělena vždy jen na určité shromáždění, generální plná moc pro všeobecné zastupování vlastníka není přípustná (výjimky se týkají spoluvlastnictví jednotky a manželů jako společných členů). -----
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. -----
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----
- 12) Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil, ten ověří při zahájení, zda je shromáždění schopno se usnášet, poté zajistí volbu zapisovatele a vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje člen statutárního orgánu, který shromáždění řídil a zapisovatel. Zápis včteně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u statutárního orgánu společenství. ----
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného

rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku. -----

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří: -----

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

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát pouze statutární orgán, pokud v zákoně není stanoveno jinak. Statutární orgán **osobně předá oproti podpisu** nebo zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho

posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.

- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třicet dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

Čl. 13

Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Vůči členům a jiným orgánům společenství zastupuje výbor předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

Čl. 14

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu byli zvoleni shromážděním vlastníků jednotek konaným dne 27. ledna 2011: -----

- a) **Předseda výboru:** JAN ŠVALICH, Litoměřice - Předměstí, Marie Majerové č.p. 1844/21, PSČ 41201, -----
b) **Místopředseda výboru:** KAREL PRAŽÁK, Litoměřice - Předměstí, Marie Majerové č.p. 1844/23, PSČ 41201, -----
c) **Člen výboru:** MILOSLAV HENTSCHEL, Litoměřice - Předměstí, Marie Majerové č.p. 1844/19, PSČ 41201. -----

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 15

Nebytový prostor

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

Čl. 16

Společná ustanovení

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společnosti třetí pracovní den po odeslání. -----

Čl. 17

Závěrečné ustanovení

Změna stanov ve formě úplného znění byla přijata na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 20.4.2016. -----

-----O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno viditelným zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro přijetí tohoto rozhodnutí, který byl zjištěn z § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a z článku VII odst. 13 stanov, činí 4.843 hlasů (tedy tři čtvrtiny hlasů přítomných vlastníků). Pro přijetí usnesení hlasovali přítomní vlastníci, disponující celkem 6.457 hlasy, proti přijetí usnesení nehlasovali žádní přítomní vlastníci a hlasování se nezdrželi žádní přítomní vlastníci. Rozhodný počet hlasů tedy byl dosažen. Výsledek hlasování jsem zjistil svým zrakem. Proti výkonu hlasovacího práva nebyl vznesen žádný protest. -----

-----Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že předmětné rozhodnutí bylo shromážděním přijato a jeho obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem a stanovami. -----

Strana sedmnáctá -----

-----O shora uvedeném rozhodnutí shromáždění výše uvedeného společenství vlastníků
byl sepsán tento notářský zápis, výše uvedeným předsedajícím shromáždění přečten
a schválen. -----

Jan Švalich v.r.

L.S.
Mgr. Luboš Holík v.r.
notář

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem
sepsaným Mgr. Lubošem Holíkem, notářem se sídlem v Litoměřicích, pod NZ 131/2016,
a byl vyhotoven dne 27.4.2016 (dvacátého sedmého dubna dva tisíce šestnáct).-----



CC