

Strana první

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný dne 7.10.2014 (sedmého října roku dva tisíce čtrnáct) jménem JUDr. Marty Večeřové, notářky v Poděbradech, její trvalou zástupkyní Mgr. Janou Ghazaliovou, ustanovenou podle § 24 notářského řádu, na místě samém, a to na adrese Praha 3, Chlumova 22, v Hostinci U Žižky. -----

Účastníci: -----

- 1) **Ing. Václav Bařinka**, narozen 16.8.1971, trvalým pobytem a bydlištěm Praha 3, Žižkov, Prokopovo náměstí 175/9, který je mi osobně neznámý, jehož totožnost mně byla prokázána platným občanským průkazem a který prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je sepisován tento notářský zápis -----
- 2) **Bruno Bottereau**, narozen 28.4.1968, trvalým pobytem a bydlištěm Francie, Rue Ernest Cognacq/12, 92300 Levallois-Perret, a **Kristína Bottereau Šumichrastová**, narozena 27.10.1981, trvalým pobytem a bydlištěm Slovenská republika, Bratislava, Komárnická 40/118, kteří jsou mi osobně neznámí, jejichž totožnost mně byla prokázána platným občanským průkazem Francie a platným občanským průkazem Slovenské republiky, a kteří prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je sepisován tento notářský zápis -----
- 3) **Bytové družstvo Prokopovo nám. 175/9, družstvo** se sídlem Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, PSČ 130 00, IČ 275 79 565, zastoupené předsedou představenstva družstva Jiřím Vokálem, narozeným 8.4.1960, trvalým pobytem a bydlištěm Praha 3, Žižkov, Prokopovo náměstí 175/9, a členem představenstva Ladislavem Kučerou, narozeným 22.4.1976, trvalým pobytem a bydlištěm Praha 3, Žižkov, Prokopovo náměstí 175/9. -----

Přítomni zástupci družstva jsou mně osobně neznámí, jejich totožnost mi byla prokázána platnými občanskými průkazy. Přítomní zástupci družstva prohlašují, že jsou způsobilí samostatně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je sepisován tento notářský zápis. -----

Existence družstva **Bytové družstvo Prokopovo nám. 175/9, družstvo** se sídlem Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, PSČ 130 00, IČ 275 79 565, byla ověřena z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka 6501, a z prohlášení přítomného předsedy představenstva a člena představenstva družstva, shora uvedených, kteří prohlásili, že předložený výpis z obchodního rejstříku obsahuje aktuální údaje společnosti zapisované do veřejného rejstříku, s výjimkou dosud nezapsaného nového představenstva družstva, a to na základě rozhodnutí členské schůze družstva ze dne 23.6.2014. -----

Výpis z obchodního rejstříku družstva tvoří přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu. -----

- 4) společnost **RZ Development, spol. s r.o.** se sídlem Praha 4 – Cholupice, Podchýšská čp. 13, PSČ 143 00, IČ 271 47 771, zastoupená Ing. Jiřím Zápotockým, narozeným 1.5.1977, trvalým pobytem a bydlištěm Jesenice, Luční 787, jednatelem společnosti. -----

Přítomný zástupce společnosti je mně osobně neznámý, jeho totožnost mi byla prokázána platným občanským průkazem. Přítomný zástupce společnosti prohlašuje, že je způsobilý samostatně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je sepsován tento notářský zápis. -----

Existence společnosti **RZ Development, spol. s r.o.** se sídlem Praha 4 – Cholupice, Podchýšská čp. 13, PSČ 143 00, IČ 271 47 771, byla ověřena z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 99899, a z prohlášení přítomného jednatele společnosti, shora uvedeného, který prohlásil, že předložený výpis z obchodního rejstříku obsahuje aktuální údaje společnosti zapisované do veřejného rejstříku. -----

Výpis z obchodního rejstříku společnosti tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu. -----

- 5) **Ing. Kateřina Váchová**, narozena 28.11.1968, trvalým pobytem a bydlištěm Praha 3, Žižkov, Prokopovo náměstí 175/9, která je mi osobně neznámá, jejíž totožnost mně byla prokázána platným občanským průkazem a která prohlašuje, že je způsobilá samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je sepsován tento notářský zápis -----

Přítomní vlastníci prohlašují, že jsou k dnešnímu dni zapsáni v katastru nemovitostí jako vlastníci bytových jednotek včetně příslušných spoluvlastnických podílů ke společným částem domu a pozemku, a to na listu vlastnictví č. 11869 pro obec Praha a katastrální území Žižkov (výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.10.2014 se zakládá do notářského spisu). -----

Přítomní účastníci přede mnou učinili zakladatelské právní jednání spočívající v založení Společenství vlastníků Prokopovo nám. 175/9 se sídlem Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, PSČ 130 00, dle §§ 1194 a následujících občanského zákoníku v platném znění a -----

----- schválení stanov -----

Zakladateli Společenství vlastníků Prokopovo nám. 175/9 se sídlem Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, PSČ 130 00, jsou tito vlastníci bytových jednotek a spoluvlastnických podílů ke společným částem domu a pozemku: -----

1. **Ing. Václav Bařinka**, narozen 16.8.1971, trvalým pobytem a bydlištěm Praha 3, Žižkov, Prokopovo náměstí 175/9, -----

2. **Bruno Bottereau**, narozen 28.4.1968, trvalým pobytem a bydlištěm Francie, Rue Ernest Cognacq/12, 92300 Levallois-Perret, a **Kristína Bottereau Šumichrastová**, narozena 27.10.1981, trvalým pobytem a bydlištěm Slovenská republika, Bratislava, Komárnická 40,
3. **Bytové družstvo Prokopovo nám. 175/9, družstvo** se sídlem Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, PSČ 130 00, IČ 275 79 565, -----
4. **společnost RZ Development, spol. s r.o.** se sídlem Praha 4 – Cholupice, Podchýšská čp. 13, PSČ 143 00, IČ 271 47 771, -----
5. **Ing. Kateřina Váchová**, narozena 28.11.1968, trvalým pobytem a bydlištěm Praha 3, Žižkov, Prokopovo náměstí 175/9. -----

Tyto uvedení zakladatelé schválili stanovy společenství vlastníků v tomto znění: -----

STANOVY Společenství vlastníků Prokopovo nám. 175/9

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo

1. **Název společenství: Společenství vlastníků Prokopovo nám. 175/9** -----
2. **Sídlo: Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, PSČ 130 00** -----
3. **Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1.** -----

Čl. 2

Předmět činnosti

1. **Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 740 včetně na něm situované budovy č.p. 175 (dále jen „nemovitá věc“) v k.ú. Žižkov, obec Praha.** -----
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** -----
 - i. **společných částí domu;** -----

- ii. technických zařízení domu jako společných částí; a -----
 - iii. 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; -----
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, výtahu 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) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou; -----
 - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství; -----
 - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -----
 - e) vedení seznamu členů společenství; -----
 - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek; -----
 - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek; -----
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv; -----
 - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. -----

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.--
2. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
4. Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví). -----
5. Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky. ----

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, -----
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, -----

- 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 zúčtovacího období, -----
- i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování. -----

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 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování, -----
- d. v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 15 (slovy: patnáct) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 (slovy: jedno) promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč (slovy: deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení, ode dne prodlení do dne zaplacení. ---
- e. řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, -----
- f. řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- g. udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství, -----
- h. zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
- i. oznámit společenství vlastníkům do jednoho měsíce: -----
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), -----
 - iii. číslo svého bankovního účtu, -----
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;-----
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a -----
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi. -----
- j. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----

- k. umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků, -----
 - l. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, -----
 - m. umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
 - n. předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků, -----
 - o. oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu statutárním orgánům společenství, pokud je tato možnost dána zákonem nebo stanovami nebo bude-li toho z jiných neuvedených důvodů nezbytně zapotřebí (havárie či hrozící škoda). Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je povinen jako takovou osobu pověřit kterýkoliv člena statutárního orgánu společenství, -----
 - p. oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
3. Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně sedm dnů 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. Člen má právo pořizovat si jejich fotokopie samostatně při nahlížení či požadovat pořízení jejich kopií a to na jeho náklad ve výši 10,- Kč (slovy: deset korun českých)/strana. 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 dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo

zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. -----

Část III.

Pravidla pro 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, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. -----
3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. -----
5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. -----
6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o -----
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), -----
 - 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 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých). -----
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 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých); 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 100.000,- Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých) 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 vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy, balkony a pavlače 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 držných 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 umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. Vlastník jednotky není oprávněn umísťovat ve společných částech jakékoliv předměty (na společných chodbách, na společných balkonech či lodžích přístupných přímo ze společné chodby nebo ze společného schodiště). Pokud by tak učinil, je oprávněno společenství po předchozí výzvě takové předměty ze společných částí odstranit a vlastníkově jednotky vyúčtovat náklady s tím spojené. -----
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 lodžích 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 poštovní schránky a zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----
9. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, 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, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
11. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 (slovy: osmi) hod. do 18:00 (slovy: osmnácti) hod. V době od 22:00 (slovy: dvaadvaceti) hod. do 6:00 (slovy: šesti) 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 umísťování 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. -----

Část IV.

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

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

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

Čl. 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 z.č. 89/2012 Sb. dále jen („NOZ“), tedy odměny smluvnímu správci eventuálně odměny statutárním orgánům. -----
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. -----

2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků. -----
3. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. -----
4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
5. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. -----
6. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k dvacátému dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. -----
7. Náklady na služby jsou zejména: -----
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, příp. pozemku příslušejícího k domu a výdaje na investice do společných částí domu včetně uzavírání smluv se zhotoviteli, -----
 - b) pojištění domu, daň z nemovitosti -----
 - c) spotřeba energií ve společných částech a prostorách domu (voda, elektřina, plyn, teplo,...), ----
 - d) spotřeba studené vody v jednotkách vč. stočného, -----
 - e) ostatní náklady vztahující se přímo k domu a k pozemku, -----
 - f) revize stanovené obecně platnými předpisy (kromě revize pro provoz výtahu), -----
 - g) náklady na údržbu výtahu (zejména opravy, výměny součástí a součástí výtahu), -----
 - h) náklady na provoz výtahu (zejména náklady na el. energii pro provoz výtahu, revize, provoz alarmu). -----

Na úhradě nákladů uvedených ad a), b), c) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Na úhradě ad d) - podle naměřených hodnot na měřicích pro konkrétní jednotku (např. podružný vodoměr), není-li spotřeba v jednotce měřena, pak se bude úhrada pro takovou jednotku účtovat podle počtu osob užívajících jednotku. V případě ztráty se podíl na ztrátě určí stejným výše uvedeným způsobem tj. jako u bodů a) až c). Na úhradě nákladů uvedených ad e), f) se vlastníci jednotek podílejí poměrně dle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak. Na úhradě nákladů uvedených ad g) se podílejí pouze vlastníci jednotek umístěných ve druhém a vyšším nadzemním podlaží poměrně dle velikosti

svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu vynásobených zlomkem 156696/132906. Na úhradě nákladů uvedených ad h) se podílejí pouze vlastníci jednotek umístěných ve třetím a vyšším nadzemním podlaží poměrně dle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech domu vynásobených zlomkem 156696/105989.

8. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 (slovy: čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (slovy: třicet) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (slovy: třiceti) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 (slovy: čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
9. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení, nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 (slovy: jedno) promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč (slovy: deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení. -----

Část IV. 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 živnostenské 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. Členem voleného orgánu může být nečlen společenství. -----
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. Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté. -----
10. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
11. O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k 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. -----
12. 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. -----
13. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. ----
14. 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. -----
15. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. -----

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 tito 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 zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----
4. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
5. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. -----
6. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. -----
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 kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. -----
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 (slovy: tři) 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 zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. -----
Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----
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 předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru. -----
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 NOZ. -----

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

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. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná 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 dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
7. Funkční období výboru činí pět let. -----

Čl. 13

Určení prvních členů statutárního orgánu

- Prvními členy statutárního orgánu dle těchto stanov jsou: -----
- a) Jiří Vokál, narozen 8.4.1960, bytem Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, -----
 - b) Ing. Kateřina Váchová, narozena 28.11.1968, bytem Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, -----

c) Michal Kojan, narozen 15.9.1975, bytem Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9. -----

Čl. 14
Nebytový prostor

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

Čl. 15
Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty dne 7. 10. 2014 (slovy: sedmého října roku dva tisíce čtrnáct), jako první stanovy a nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení, ledaže stanoví NOZ o nabytí účinnosti stanov něco jiného. -----

XX

O s v ě d ě u j i, že zakladatelé vykonali právní jednání, které -----

- a) splňuje formality potřebné pro jeho přijetí a je v souladu s právními předpisy -----
- b) splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku -----
- c) byly splněny formality předmětného právního jednání pro zápis do veřejného rejstříku, které lze v okamžiku sepsání notářského zápisu ověřit. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníci prohlašují, že si jej přečetli, poté jej v celém rozsahu schválili a podepsali. -----

Kučera, v. r. Jiří Vokál, v. r.

Bytové družstvo Prokopovo n. 175/9

Bařinka, v. r.

Váchová, v. r.

Bottereau, v. r.

Bottereau Šumichrastová, v. r.

Zápotocký, v. r.

RZ Development, spol. s r. o.

Ing. Kateřina Váchová, v. r.

L. S.

JUDr. Marta Večeřová
notářka v Poděbradech

-4-

Jana Ghazaliová, v. r.

trvalá zástupkyně

JUDr. Marty Večeřové,

notářky v Poděbradech

ustanovená dle § 24 notářského řádu

Výpis platných

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl Dr, vložka 6501

Datum zápisu:	15. srpna 2006
Spisová značka:	Dr 6501 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Bytové družstvo Prokopovo nám. 175/9, družstvo
Sídlo:	Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, PSČ 13000
Identifikační číslo:	275 79 565
Právní forma:	Družstvo
Předmět činnosti:	

- a) nakládání s uvolněnými byty a nebytovými prostorami, zejména uzavírání nájemních smluv
b) převádění "jednotek" do vlastnictví členů podle zákona o vlastnictví bytů
c) zabezpečování provozu budovy, resp. bytového domu a provádění kontrol technického stavu budovy, dále provoz a správa bytového fondu a nebytových prostor a hospodaření se společným majetkem družstva za účelem uspokojování bytových potřeb členů družstva- nájemců, čímž se rozumí zejména :
- provádění a zabezpečení údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizace domu ve vlastnictví družstva
- obstarávání a zabezpečování služeb a plnění související s bydlením (dodávky vody, elektřiny, tepla, plynu, odvoz odpadků, provoz služeb adt.)
- uzavírání smluv o nájmu bytů a nájmu nebytových prostor

**Statutární orgán -
představenstvo:**

předseda družstva:

JIŘÍ VOKÁL, dat. nar. 8. dubna 1960
Praha 3, Prokopovo náměstí 175/9, PSČ 13000
Den vzniku funkce: 8. září 2010
Den vzniku členství: 8. září 2010

pověřený člen družstva:

Mgr. PAVEL TREFNÝ, dat. nar. 2. prosince 1971
Praha 8, Nad Záložnou 743/5, PSČ 18200
Den vzniku funkce: 7. října 2009
Den vzniku členství: 7. října 2009

Způsob jednání:

Jménem družstva jedná samostatně předseda a v jeho nepřítomnosti samostatně pověřený člen družstva. Právní úkony, pro které je předepsaná písemná forma, podepisují předseda a pověřený člen družstva.

Základní členský vklad:

Základní členský vklad: 6 000,- Kč

Zapisovaný základní kapitál:

50 000,- Kč

Správnost tohoto výpisu se potvrzuje
Městským soudem v Praze

Veřejný rejstřík - výpisy platných

Ověřuji pod pořadovým číslem **V 609/2014**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **1** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **Haslingerová Jitka**

V Poděbradech dne 07.10. 2014

Podpis



Jitka Haslingerová
notářská tajemnice
pověřená notářkou
JUDr. Martou Večeřovou



Tento výpis z obchodního rejstříku elektronicky podepsal "MĚSTSKÝ SOUD V PRAZE [IČ 00215660]" dne 7.10.2014 v 10:04:49.
 EPVId:s0BCrJm5IsWfU8xbYsagA

Výpis platných

z obchodního rejstříku, vedeného
 Městským soudem v Praze
 oddíl C, vložka 99899

Datum zápisu:	25. května 2004
Spisová značka:	C 99899 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	RZ Development, spol. s r.o.
Sídlo:	Praha 4 - Cholupice, Podchýšská čp. 13, PSČ 14300
Identifikační číslo:	271 47 771
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona provádění staveb, jejich změn a odstraňování
Statutární orgán:	
jednatel:	Ing. JIŘÍ ZÁPOTOCKÝ, dat. nar. 1. května 1977 Luční 787, 252 42 Jesenice Den vzniku funkce: 25. května 2004
jednatel:	Ing. VLADISLAV ŘEHÁČEK, dat. nar. 15. července 1949 Praha 4, Pancířova 1704/4 Den vzniku funkce: 25. května 2004
Způsob jednání:	Statutárním orgánem společnosti jsou dva jednatele. Jménem společnosti jedná každý jednatel samostatně. Jménem společnosti se jednatele podepisují tak, že k vytištěné či napsané firmě společnosti připojí jednatel svůj podpis.
Společníci:	
Společník:	Ing. JIŘÍ ZÁPOTOCKÝ, dat. nar. 1. května 1977 Luční 787, 252 42 Jesenice
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50%
Společník:	Ing. VLADISLAV ŘEHÁČEK, dat. nar. 15. července 1949 Praha 4, Pancířova 1704/4
Podíl:	Vklad: 100 000,- Kč Splaceno: 100% Obchodní podíl: 50%
Základní kapitál:	200 000,- Kč
Správnost tohoto výpisu se potvrzuje Městským soudem v Praze	

Veřejný rejstřík - výpisy platných

Ověřuji pod pořadovým číslem **V 610/2014**, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z **1** listů, se doslovně shoduje s obsahem výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

Ověřující osoba: **Haslingerová Jitka**

V Poděbradech dne 07.10. 2014

Podpis



Jitka Haslingerová

notářská tajemnice

pověřená notářkou

JUDr. Martou Večeřovou



Potvrzují, že tento stejnopis z řady stejnopisů, kterých je celkem 22, je shodný s
jeho originálem, který je uložen v Poděbradské notářské kanceláři, Poděbrady, ul. 24. notářského řádu 24.
notářky se sídlem v Poděbradské notářské kanceláři, Poděbrady, ul. 24. notářského řádu 24.
V Praze dne dvacátého dubna, rok 2012.

Mgr. Jana Chazaliová

trvala zástupkyně
JUDr. Marty Votkové
notářky v Poděbradské

notářské kanceláři, Poděbrady, ul. 24. notářského řádu 24.

