



2FR8AHP

STEJNOPIS

Strana první.
NZ 174/2024
N 173/2024

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne 12.9.2024 (dvanáctého září roku dva tisíce dvacet čtyři) v notářské kanceláři JUDr. Jany Zangiové, notářky v Praze, se sídlem Písecká 1968/9, Vinohrady, 130 00 Praha 3, mnou JUDr. Janou Zangiovou, notářkou v Praze, na žádost svolavatele obchodní **společnosti FOXA, s.r.o.**, se sídlem Šrobárova 2100/49, Vinohrady, 13000 Praha, IČO 275 64 169, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 114005, (dále jen „společnost FOXA, s.r.o.“) zastoupena na základě plné moci advokátem Mgr. Janem Drobníkem, se sídlem Šrobárova 2100/49, Vinohrady, 13000 Praha, IČO 275 64 169, číslo ČAK: 12061, obsahující osvědčení dle § 80g not. řádu, t.j. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání zakládáné právnické osoby či jejich ustavujících orgánů a osvědčení obsahu:

Rozhodnutí ustavující schůze -----
Společenství vlastníků jednotek Konzumní č.p. 256 -----
(dále jen „Shromáždění“) -----

přijatých v průběhu jeho jednání, kterému jsem byla přítomna, a které se konalo dne 12.9.2024 od 13:00 hodin v mé notářské kanceláři se sídlem Písecká 1968/9, Vinohrady, 130 00 Praha 3, a jehož se zúčastnili vlastníci jednotek vymezených v pozemku parc.č. 859 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Hloubětín, č.p. 256, rod. dům, v katastrálním území Hloubětín, obci Praha, jak je zapsáno na listu vlastnictví 629, jednotky vymezeny dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.-----

Plná moc tvoří přílohu první notářského zápisu.-----

Po celou dobu jednání Shromáždění byl přítomen pan Mgr. Jan Drobník, se sídlem Šrobárova 2100/49, Vinohrady, 13000 Praha, IČO 275 64 169, číslo ČAK: 12061, pověřený zástupce svolavatele společnosti FOXA, s.r.o., jehož totožnost mi byla prokázána (dále jen „Mgr. Jan Drobník“).-----

Notářský zápis se pořizuje o rozhodnutích **ustavující schůze společenství vlastníků jednotek** v domě nacházejícím se na adrese Konzumní 256/20, Hloubětín, 198 00 Praha 9 (dále „Ustavující schůze“).-----

Za prvé: -----

Působnost Ustavující schůze k přijetí rozhodnutí byla notáři prokázána. -----

Způsobilost Ustavující schůze k přijetí rozhodnutí byla notáři prokázána. -----

Předsedajícím Ustavující schůze byl zvolen **Mgr. Jan Drobník**, se sídlem Šrobárova 2100/49, Vinohrady, 13000 Praha, IČO 275 64 169, číslo ČAK: 12061 (dále též jen jako „*Předsedající*“).

Předsedající po zahájení Ustavující schůze prohlásil, že:-----

- Ustavující schůze **je usnášeníschopná**, neboť jsou osobně přítomni vlastníci jednotek v domě na adrese Konzumní 256/20, Hloubětín, 198 00 Praha 9 (dále jen „vlastníci jednotek“) disponují celkem **3.305 (slovy: tři tisíce tři sta pět) hlasy z celkového počtu 3.687 (slovy: tři tisíce šest set osmdesát sedm) hlasů, což je 89,64 % (osmdesát devět celých šedesát čtyři setin procent) všech hlasů; -----**
- Ustavující schůze byla řádně svolána;-----
- **Ustavující schůze je způsobilá přijímat rozhodnutí a je usnášeníschopná, protože jsou na ni přítomni vlastníci jednotek, kteří mohou vykonávat své hlasovací právo, když zákaz výkonu hlasovacího práva se nevztahuje na žádného z přítomných vlastníků jednotek,-----**
- **nebyla přítomna osoba, která by nebyla připuštěna na jednání dnešní Ustavující schůze, nebo by jí nebyl umožněn výkon hlasovacího práva, -----**
- notáři byly v rámci přípravy této ustavující schůze předloženy tyto dokumenty:-----
 - a) list vlastnický č. 629 pro katastrální území Hloubětín, ze dne 10.9.2024,-----
 - b) pozvánka na Ustavující schůzi ze dne 21.8.2024 a doklady o jejím doručení všem vlastníkům jednotek, -----
 - c) listina přítomných na Ustavující schůzi, -----
 - d) návrh stanov společenství vlastníků jednotek,-----
 - e) osobní údaje osob, které jsou navrhováni jako členové statutárního orgánu společenství vlastníků jednotek, -----

Proti prohlášení předsedajícího o způsobilosti ustavující nebyly vzneseny žádné protesty.

Za druhé: -----

Ustavující schůze hlasovala o přijetí tohoto rozhodnutí: -----

1. Ustavující schůze schvaluje stanovy společenství vlastníků jednotek v tomto znění: -----

Článek I. Základní ustanovení

1. Společenství je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku, podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.-----
3. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.-----

Článek II.

Název společenství a jeho sídlo

1. Názvem společenství je: **Společenství vlastníků jednotek Konzumní č.p. 256.**-----
2. Sídlem společenství je: Konzumní 256/20, Hloubětín, 198 00 Praha 9.-----

Článek III.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku, což zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek, jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí a dále zahrnuje činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu 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 (dále jen "správa domu"). -----
2. Správou domu se rozumí: -----
 - a) Činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, a to zejména -----
 - i. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, včetně havarijní údržby; týká se to všech technologických zařízení, rovněž společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části, na vlastní náklady, -----
 - ii. revize, údržba a opravy technických sítí, společných zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů kanalizace, energií včetně tepla, teplé a studené vody, pitné vody, elektrické energie a telekomunikačních zařízení, výtahů, systému rozvodu dat a televizního signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a ostatních společných zařízení podle technického vybavení domu, -----
 - iii. zajišťování dalších činností, pokud vyplývají, nebo vyplynou společenství ze zvláštních právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu, -----
 - iv. uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti vyžadování ověřené dokumentace od vlastníka jednotky při provádění stavebních úprav v bytě a ověřování, zda tyto úpravy nepoškozují nebo nemění společné části domu, -----
 - v. údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku.-----
 - b) Činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správního, a to zejména:
 - i. zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, 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 právních předpisů týkajících se správy domu a pozemku,
- ii. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek, jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání dle článku XIV. těchto stanov, -----
 - iii. zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, -----
 - iv. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu, vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, -----
 - v. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, -----
 - vi. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky jednotek, -----
 - vii. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek, -----
 - viii. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
 - ix. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, -----
 - x. vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek. -----
 - xi. 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. -----
- c) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození domu nebo jiných bytů, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna také: -----
- i. zajistit odstranění závad v bytě na náklady vlastníka jednotky, jestliže závady neodstraní vlastník jednotky ani ve lhůtě určené v opakované výzvě doručené osobou odpovědnou za správu domu a pozemku vlastníkovvi jednotky, nejméně však ve lhůtě 30 dnů ode dne jejího opakovaného doručení vlastníkovvi jednotky, -----
 - ii. zajistit povinné revize týkající se rozvodů a spotřebičů plynu a elektřiny příslušejících vlastníkovvi jednotky na jeho náklady v případě, že vlastník jednotky tuto povinnost neplní. -----
3. Pro účely správy domu a pozemku je osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávněna sjednávat smlouvy týkající se zejména zajištění -----
- a) činností spojených se správou domu a pozemku, -----

- b) dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, (dále jen služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytových a nebytových jednotek) -----
 - c) nájmu částí společných prostorů domu -----
 - d) pojištění domu.-----
4. Osoba odpovědná za správu domu a pozemku zajišťuje rovněž kontrolu plnění uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušení povinností druhé smluvní strany. --
5. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Článek IV. Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou: -----
- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"), -----
 - b) předseda společenství, který je statutárním orgánem, -----
 - c) kontrolní komise, rozhodne-li o jejím zřízení shromáždění, -----
 - d) revizor, rozhodne-li o jejím zřízení shromáždění.-----
2. 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. --
3. Statutární orgán volí a odvolává shromáždění.-----
4. Členem statutárního orgánu může být pouze osoba, která je plně svéprávná a je bezúhonná, ve smyslu živnostenského zákona. Členem statutárního orgánu může být i právnická osoba, za podmínky, že zástupce takové právnické osoby, coby člen voleného orgánu, musí být rovněž svéprávný a bezúhonný. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Volená osoba orgánu společenství je povinna prokázat svou bezúhonnost aktuálním výpisem z trestního rejstříku. -----
5. Pokud by byl členem voleného orgánu zvolen ten, kdo k tomu není podle zákona způsobilý, bude se na jeho volbu nahlížet tak, jako by se nestala. Pokud člen voleného orgánu ztratí způsobilost být jeho členem až po svém zvolení do funkce, pak jeho funkce zaniká. Zanik funkce je takový člen voleného orgánu povinen oznámit společenství bez zbytečného odkladu. -----
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. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Předseda společenství však rozhoduje sám. -----

8. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
9. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo předsedy společenství. Tajnou volbu může kterýkoliv člen společenství. -----
10. Funkční období každého člena voleného orgánu činí 5 let a počíná dnem zvolení, nebo dnem, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonává člen voleného orgánu svojí funkci do doby zvolení nového orgánu, nejdéle však tři následující měsíce, přičemž po tuto dobu smí činit jen úkony, které jsou nezbytné a/nebo neodkladné. Na svém prvním zasedání zvolí kolektivní orgán předsedu a místopředsedu. První zasedání kolektivního orgánu kterýkoliv jeho člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy. -----
11. Členové kolektivního orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění společenství příslušného k volbě. -----
12. Pro svolání, zasedání a rozhodování kolektivního orgánu se použije obecná úprava právnických osob, těchto stanov a přiměřeně též ustanovení o shromáždění. -----
13. Člen společenství může být členem pouze do jednoho jeho orgánu. Členství v jednom orgánu je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu společenství. -----
14. Členům orgánů společenství může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění. -----
15. Členové orgánů společenství mohou být voleni opětovně. -----
16. Každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat „s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí“, kdy porušením povinnosti loajality bude zejména tehdy, kdy člen voleného orgánu získá na úkor společenství vlastní prospěch. S potřebnými znalostmi a pečlivostí jedná ten, kdo mohl v dobré víře předpokládat, že jednal informovaně a v obhajitelném zájmu právnické osoby, tj. jedná s péčí řádného hospodáře. -----
17. Člen orgánu společenství může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců. -----
18. Člen orgánů společenství může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje všem členům společenství. Účinky odstoupení nastávají dnem následujícím

po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

19. Za člena orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbou, a to nejpozději do 60 dnů po zániku jejich funkce. Shromáždění může svolat kterýkoliv člen společenství, pokud tak neučiní statutární orgán ve lhůtě 60 dnů po oznámení odstoupení. -----

20. Shromáždění může rozhodnout o zřízení revizora nebo kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí body 2 až 14 tohoto článku. -----

Článek V. Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství, které tvoří všichni vlastníci jednotek.

2. Do působnosti shromáždění patří:-----

a) schválení nebo 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, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, -----

e) schvalování rozpočtu společenství, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----

f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----

g) rozhodování: -----

i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----

ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----

iii. o změně podlahové plochy bytu, -----

iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----

v. o změně podílu na společných částech,-----

vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,-----

vii. o opravě, modernizaci nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,-----

viii. o částce, do které výbor může nabývat, zcizit (prodej, darování či jiný způsob pro zbavení se věci právním způsobem) nebo zatížit movité věci nebo objednat službu -----

ix. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství -----

h) udělování předchozího souhlasu-----

i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----

- ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo objednání služby, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou čl. V, odst. 2, bodem g, bodem viii, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,-----
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----
 - iv. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----
 - i) určení osoby (správce), 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) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu,-----
 - k) rozhodování v dalších záležitostech stanovených zákonem, nebo určených těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce statutární orgán. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů za podmínky, že tuto čtvrtinu hlasů mají alespoň dva vlastníci, a to nejpozději do 30 dnů od dne, kdy byl statutárnímu orgánu doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění. Neplní-li statutární orgán povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu hlasů, a to na náklady společenství. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.-----
4. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni pozvánkou doručenou nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění a vyvěšeným vyrozuměním na domovní vývěsce společenství nebo odesláním na doručovací adresu. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění, případně musí být v pozvánce uvedeno, kde a kdy se s těmito podklady může kterýkoliv člen společenství seznámit. Písemná pozvánka se zasílá / doručuje způsobem uvedeným v článku XVII. těchto stanov.-----
5. 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.-----
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí osoba určená svolavatelem. Podklady pro jednání shromáždění svolavatel. Poté zajistí volbu zapisovatele a ověřovatele zápisu. Předseda shromáždění vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat.-----

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství v době usnášení, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. -----
8. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. -----
9. Kdo svolal shromáždění, může jej odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. -----
10. 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. -----
11. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu nebo bytu, nebo pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek, je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. -----
12. Vlastník jednotky / člen společenství se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. -----
13. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu, nepřihlíží se k hlasu společenství, vlastní-li v domě nějakou jednotku. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. -----
14. Je-li 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. -----
15. Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů, majících jednotku ve společném jmění manželů, má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo

ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen. -----

16. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení a zveřejnění zajistí statutární orgán do 7mi dnů od ukončení jednání shromáždění. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis musí být vyvěšen na vývěsce domu po dobu minimálně 15 dní. Povinnost vyvěšení se netýká příloh, které jsou součástí zápisu. -----

17. Zápis ze zasedání shromáždění musí obsahovat: -----

- a) datum a místo konání,-----
- b) kdo zasedání svolal a jak, -----
- c) kdo je zahájil, kdo mu předsedal, kdo byl shromážděním zvolen zapisovatelem a kdo ověřovatelem,-----
- d) výsledky hlasování, jaká usnesení byla přijata, -----
- e) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,-----
- f) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena, jako příloha zápisu -----
- g) jména a podpisy zúčastněných, jako příloha zápisu-----
- h) kdy byl zápis vyhotoven-----

18. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům. Zápis podepisuje předsedající. Dále také zapisovatel a ověřovatel zápisu, pokud budou zvoleni. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání. -----

19. Hlasování per rollam – rozhodování mimo zasedání: -----

- a) možnost hlasování plynoucí přímo ze zákona nastane, pokud nebude svolané shromáždění způsobilé se usnášet a osoba oprávněná k jeho svolání navrhne v písemně formě do 1 měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek o těch záležitostech, které měly být projednány na daném shromáždění, rozhodli písemnou formou mimo zasedání. -----
- b) v případech udělení souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo objednání služby nad rámec limitu stanoveného v čl. V, odst. 2, písm. g, bodu viii.-----
- c) Návrh na přijetí rozhodnutí po hlasování per rollam musí obsahovat: -----
 - i. návrh znění usnesení, o němž má být rozhodováno -----
 - ii. potřebné podklady pro jeho posouzení (případně údaj o tom, kde jsou uveřejněny)-----
 - iii. stanovení lhůty, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Minimální lhůta je stanovena na 15 dní, maximální lhůta je stanovena na 20 dní. Vlastník vyjádří svůj souhlas či nesouhlas označením příslušného pole („souhlas“ nebo „nesouhlas“) uvedeného ve formuláři a dále tím, že vlastnoručně podepíše listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí a opatří ji datem (s uvedením dne, měsíce a roku), kdy bylo jeho vyjádření učiněno. -----

- d) V případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží. -----
- e) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. -----
- f) Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. Přijetí či nepřijetí usnesení (spolu s celým jeho obsahem) je povinen v písemné formě oznámit vlastníkům jednotek statutární orgán společenství, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dní ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu usnesení. Pokud by tak neučinil, může oznámení na náklady společenství učinit ten z vlastníků, který usnesení navrhl. -----
- g) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství. -----

Článek VI.

Statutární orgán – předseda společenství

1. Předseda je statutárním a výkonným orgánem společenství. -----
Prvním předsedou společenství, zvolený na ustavující schůzi společenství, je:-----
Barbora Zátková, r.č.: 745102/0038, pobytem: Konzumní 853/22, Hloubětín, 1987 00 Praha 9.-----
2. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění přímo nevyhradilo, rozhoduje předseda. Předseda plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. -----
3. Předseda společenství je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 50.000,- Kč. Tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----
4. Předseda zejména: -----

- a. jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, -----
 - b. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání, -----
 - c. odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení společně se zprávou o hospodaření, a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat, -----
 - d. předkládá návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství, -----
 - e. oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby, -----
 - f. zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - g. odpovídá za vedení evidence členství -----
 - h. je oprávněn nabývat, zcizit nebo zatížit movité věci nebo objednat službu do limitu stanoveného v čl. V, odst. 2, písm. g, bodu viii., -----
 - i. zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 7 dnů po jeho konání a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem umístěním zápisu na nástěnce. Vlastník jednotky obdrží zápis ze shromáždění pouze na základě jeho předchozí výzvy, -----
 - j. na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,-----
5. Z rozhodnutí předsedy se pořizuje zápis, který musí obsahovat-----
- a. datum a místo, -----
 - b. přijatá rozhodnutí. -----
6. Požadavky a předpoklady pro výkon funkce stanovené zákonem pro samotného člena voleného orgánu a rozsah odpovědnosti za újmu jím způsobenou společenství vlastníků se řídí ustanovením §44 a násl. ZOK a ustanovením §159 OZ. Nejpozději 30 dní po ukončení funkčního období je předseda povinen předat kompletní soubor veškerých písemností, spojených se správou domu, (případněmu) novému předsedovi nebo osobě určené shromážděním. -----

Článek VII.

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, pokud je rozhodnuto shromážděním o jejím zřízení, je kontrolním orgánem společenství a je oprávněna: -----
 - a) kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti a podání vlastníků jednotek na činnost společenství nebo jeho orgánů,-----
 - b) nahlížet svým pověřeným členem do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od statutárního orgánu potřebné informace, vysvětlení a písemné podklady pro svoji kontrolní činnost.-----

2. Kontrolní komise má tři členy. Kontrolní komise zvolí ze svých členů předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Kontrolní komise se schází nejméně čtyřikrát ročně.
3. Členství v kontrolní komisi je neslučitelné s členstvím ve výboru společenství nebo s funkcí předsedy společenství.-----
4. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění vlastníků, kterému podává zprávu o své činnosti a výsledcích provedených kontrol či revizí; je nezávislá na ostatních orgánech společenství. Svoji činnost vykonává v souladu se stanovami a právními předpisy; zjistí-li nedostatky, upozorní na ně statutární orgán a nejsou-li nedostatky odstraněny, upozorní na ně ve své zprávě shromáždění. -----

Článek VIII. Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
3. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----
4. Spoluvlastníci jednotky mají na schůzi společenství právo hlasovat jako jeden vlastník s velikostí jednoho hlasu odpovídajícího spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly, ledaže to bylo vyloučeno. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, nebo osobě odpovědné za správu domu, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. ---
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. -----
6. 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. -----

Článek IX.

Seznam členů společenství, oznamovací povinnost členů a právo na informace

1. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze notářského zápisu o průběhu první schůze společenství. Seznam členů je veden a aktualizován v evidenci členů společenství. V této evidenci jsou vedeni i nájemci a podnájemci bytů. -----
2. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.
3. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby. -----
4. Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu.
5. Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví odpovídajícím dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce. -----
6. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě (nájemci, podnájemci); -----
7. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. -----

Článek X.

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování.

1. Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství uvedených ve stanovách nebo v zákoně. -----
2. Vlastník jednotky jako člen společenství má právo zejména:-----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,-----
 - b) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek a hlasováním se podílet na jeho rozhodování včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství, -----

- d) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení kalendářního roku, a dále obdržet vrácení případných přeplatků, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, -----
 - e) reklamovat písemně vady vyúčtování záloh na úhradu nákladů jednotlivých služeb a energií ve lhůtě 15 dní, -----
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky a na základě předchozí výzvy žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů, -----
 - g) na žádost získat od osoby oprávněné za správu domu informace o jménu a adrese kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
 - h) seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, -----
 - i) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části nebo technické zařízení a nosné konstrukce, -----
 - j) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky. -----
3. Vlastník jednotky jako člen společenství je povinen zejména: -----
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami, -----
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství, příp. pokyny správce či domovním řádem přijatým shromážděním a pokyny výrobce či správce technických zařízení, -----
 - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozuji, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškození, včetně činnosti směřující k předcházení škod, -----
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak, a to do 14. dne daného měsíce,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a dlouhodobé zálohy a dále nedoplatky vyplývající z vyúčtování, do 14. dne příslušného měsíce. V případě prodlení zaplatit penále za každý den prodlení je-li po něm statutárním orgánem společenství právem požadováno, -----
 - f) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, kanalizace, vzduchotechniky apod.) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu, -----

- g) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě, -----
 - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
 - i) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, a neprovádět takové úpravy, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. -----
 - j) oznámit výboru nabytí jednotky svojí osobou, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení, -----
 - k) oznamovat výboru bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby,---
 - l) udržovat jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém řádnému užívání, zejména včas provádět potřebnou údržbu a opravy. Je povinen při užívání, změnách, při nájmu jednotky nebo jejích částí počínat si tak, aby nenarušil a neohrožoval ostatní při výkonu jejich vlastnických práv, -----
 - m) dodržovat všeobecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy,
 - n) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.-----
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----
5. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. -----
6. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu a úpravy, při nichž by byla narušena činnost technického zařízení domu (voda, vytápění, kanalizace, elektrické rozvody a zařízení, vzduchotechnika, společná televizní anténa – pokud je zřízena, datové rozvody, domácí telefon apod.) může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství. -----
7. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. -----

8. Pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz a opravy ostatních jednotek, popřípadě domu jako celku, je vlastník jednotky povinen umožnit správci či jím písemně pověřeným osobám po předchozím vyzvání přístup do jednotky, příp. jejího příslušenství. Neumožní-li vlastník jednotky bez vážného důvodu přístup do bytu za shora uvedené situace nebo neumožní provedení nezbytných úprav či oprav, je správce oprávněn dát vlastníkovvi jednotky, písemnou výstrahu ke zjednání nápravy. V této výstraze správce upozorní vlastníka jednotky na zjednání nápravy na jeho účet, hrozí-li při prodlení nebezpečí pro ostatní vlastníky jednotek, příp. vznik větší škody. Není-li možné zjednat nápravu bez aktivní účasti vlastníka jednotky ani po uplynutí jednoho týdne od doručení výstrahy, je správce oprávněn uložit vlastníkovvi jednotky pokutu. Výši pokuty stanoví správce v závislosti na závažnosti situace a je možné ji vyměřit až do výše 1.000, - Kč denně, a to i opakovaně. Částka pokuty se započítává na pravidelné platby hrazené vlastníkem jednotky v souvislosti s užíváním bytu ve smyslu příslušné dohody o správě nemovitosti. Částky takto vybraných pokut správce bezodkladně složí na provozní účet společenství a použije je zejména odstranění škod či jiných důsledků toho, že vlastník jednotky odmítl umožnit přístup do své jednotky nebo neumožnil provedení nezbytných úprav či oprav. Ustanovením tohoto článku není dotčeno právo správce, příp. jiných vlastníků jednotek na náhradu škody vzniklé škodným jednáním vlastníka jednotky. -----
9. O nájmu a podnájmu bytu platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.-----
10. Vlastníci jednotek jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu. -----
11. Na návrh osoby odpovědné za správu domu nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.-----
12. V případě, že je člen společenství v prodlení s úhradou za jakékoli služby zajišťované společenstvím, zašle mu výbor nebo správce na základě pověření výboru první upomínku, která má charakter upozornění na nedoplatek včetně zákonného úroku z prodlení. Nedojde-li na základě upomínky uvedené v předchozí větě k nápravě ve lhůtě 10 dnů, pak zašle výbor nebo správce na základě pověření výboru takovému členu společenství druhou upomínku, v níž upozorní na důsledky neplacení, zejména na další vymáhání plnění soudní cestou. Nedojde-li ani na základě druhé upomínky k nápravě ve lhůtě 15 dnů, pak výbor předá celou věc právnímu zástupci společenství, který dlužníkovi zašle předžalobní upomínku. Nedojde-li na základě předžalobní upomínky zaslané právním zástupcem společenství k nápravě ve lhůtě 20 dnů, pak je právní zástupce společenství oprávněn podat žalobu o zaplacení vůči vlastníkovvi, který je s úhradou svých plateb v prodlení, příslušnému soudu. Náklady spojené s vymáháním dluhu budou přeučtovány dlužníkovi. -----

**Článek XI.
Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká
 - a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby, -----
 - b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby, -----
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství. -----
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky. -----

**Článek XII.
Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí**

1. Pokud dále není uvedeno jinak, tak společnými částmi jsou ty části, které jsou jako společné vymezeny v dohodě o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví a prohlášení vlastníka budovy ze dne 6.5.2024 uzavřené mezi panem Václavem Karáskem, r.č.: 690314/0013, trvale bytem: Třebeňská 1294/24, Kobylisy, 182 00 Praha 8, na straně jedné, společností FOXA, s.r.o., IČO: 275 64 169, se sídlem: Šrobárova 2100/49, Vinohrady, 130 00 Praha 3, na straně druhé, a paní Barborou Zátkovou, r.č.: 745102/0038, trvale bytem: Konzumní 853/22, Hloubětín, 1987 00 Praha 9. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu 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. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek. -----
2. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu („správce“) zajišťováním některých činností správy domu a pozemku, a to na základě smlouvy se správcem, kterým může fyzická nebo právnická osoba. Smlouvu se správcem, změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----
3. Společenstvím zmocněný správce spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby na speciálně k tomuto účelu zřízený účet společenství. -----

4. Správce je povinen vést evidenci nákladů. Rovněž je povinen samostatně evidovat náklady, které jsou povinni uhradit vlastníci jednotek. Jedná se zpravidla o náklady na zajištění služeb spojených s bydlením či užíváním společných, prostor. -----
5. Správce je povinen vést potřebou dokumentaci k domu, jeho správě, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u peněžního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat pouze v souladu s plněním povinností správce na základě souhlasu statutárního orgánu společenství a v rozsahu, který je stanoven smlouvou o obstarávání správy nemovitosti. Správce je povinen postupovat při obstaravatelské činnosti s náležitou péčí, podle pokynů vlastníků a v souladu s jejich zájmy, které mu jsou známy, nebo mu známy musí být.--
6. Správce může k plnění vyplývající ze zmocnění použít jiné osoby. Učiní-li tak, odpovídá jako by záležitost obstarával sám. V případě, že opakovaně a po delší dobu obstarává ve větším rozsahu záležitosti správy domu jiná osoba než správce, je správce povinen uzavřít s touto osobou smlouvu, která podléhá schválení shromáždění vlastníků.-----
7. V domě je zákaz provozování podnikání nebo jiných činností, které by znamenaly zvýšené zatížení pro byt nebo dům (tj. podnikání v domě nesmí zatěžovat ostatní vlastníky či uživatele nad míru přiměřenou poměrům). -----
8. Doba prací pro případ oprav či rekonstrukcí v domě nebo jiné hlučné činnosti lze provádět pouze mezi 7.00 až 18.00 hodinou v pracovní dny, v sobotu jen mezi 8.00 až 16.00 hodinou. V neděli nebo ve státní svátky jsou hlučné činnosti zakázány zcela. ---
9. Veškeré činnosti, které způsobují zvětšenou prašnost či hlučnost, musí být ohlášeny alespoň jeden týden předem, a to vyvěšeným vyrozuměním na domovní vývěsce společenství, tak aby ostatní uživatelé domu měli možnost učinit případná opatření. ---

Článek XIII. Hospodaření společenství

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. -----
2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob

vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.

4. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy. -----
5. Společenství předkládá přihlášku k registraci daně místně příslušnému správci daně, a to do třiceti dnů ode dne, kdy začalo pobírat příjmy podléhající dani nebo mu vznikla povinnost srážet daň nebo zálohy na ni.-----

Článek XIV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce ledna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----
2. V případě, že nedojde do 31.1. příslušného kalendářního roku ke schválení rozpočtu z důvodu nezpůsobilosti shromáždění se usnášet, bude pro daný kalendářní rok použit rozpočet naposledy schválený shromážděním. -----
3. Náklady na správu domu, dodávku médií a služby:-----
 - a) zpravidla zahrnují:-----
 - i. vodné a stočné,-----
 - ii. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
 - iii. pojištění domu a pozemku,-----
 - iv. chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,-----
 - v. elektrická energie společných prostor, -----
 - vi. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů energií, bankovní poplatky, poštovné, externí poradenství, krátkodobá záloha na drobné náklady společenství a jiné poplatky aj., -----
 - vii. úklid a domovní údržba společných prostor-----
 - viii. odměny členů orgánů společenství, včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, údržba a opravy společných částí domu, -----
 - ix. revize a prohlídky společných částí domu, -----
 - x. odvoz komunálního odpadu-----
 - b) náklady uvedené v odst. 3. tohoto článku, písm. a., bodu i. se rozúčtují podle odečtu měřících zařízení. -----
 - c) náklady uvedené v odst. 3. tohoto článku, písm. a., bodu ii., iv., vi., vii., viii. a x. se rozúčtují na každou jednotku stejně. -----
 - d) náklady uvedené v odst. 3. tohoto článku, v odst. a., bodu iii. a ix. se rozúčtují podle výše spoluvlastnických podílů (podlahové plochy). -----
 - e) náklady uvedené v odst. 3. tohoto článku, písm. a., bodu v. a xi. se rozúčtují podle počtu osob, obývajících jednotku. -----

4. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby podrobně uvedených v odstavci 3 tohoto článku platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství v článku X. odstavce 3. na bankovní účet společenství. -----
5. Vyúčtování záloh dle odstavce 3. tohoto článku je statutární orgán nebo správce povinen provést do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období (např. kalendářní rok). Zjištěné nedoplatky jsou vlastníci jednotek povinni uhradit do 30 dnů po doručení vyúčtování. Ve stejném termínu je statutární orgán nebo správce povinen uhradit vzniklé přeplatky. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství. -----
6. Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je osoba odpovědná za správu domu povinna nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit tomuto vlastníku jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit vlastníku jednotky pořízení kopie podkladů. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování je vlastník jednotky povinen předložit osobě odpovědné za správu domu neprodleně, nejpozději však do 15-ti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle tohoto odstavce vlastníku jednotky. Vyřízení uplatněných námitek musí být osobou odpovědnou za správu domu uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
7. Jestliže osoba odpovědná za správu domu nebo vlastníci jednotek nesplní svoji povinnost uvedenou v tomto článku ve stanovené lhůtě, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý den prodlení, ledaže by splnění povinností v této lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé smluvní strany. Dostane-li se osoba odpovědná za správu domu nebo vlastníci jednotek do prodlení s peněžitým plněním, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinna jedna strana zaplatit druhé smluvní straně poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. -----

Článek XV.

Zrušení a zánik společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. -----
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni. -----
3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech. -----

4. Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného břemene v písemné formě. -----
5. Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků.-----

**Článek XVI.
Závěrečná ustanovení**

1. Změní-li se prohlášení vlastníka/prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, zajistí společenství jako osoba odpovědná za správu domu vyhotovení jeho úplného znění a bez zbytečného odkladu jej založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu; to platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě. Zároveň založí bez zbytečného odkladu prohlášení v úplném znění i do sbírky listin rejstříku společenství vedeného Městským soudem v Praze. -----
2. Tyto stanovy budou přiloženy k návrhu na zápis společenství do obchodního rejstříku Městského soudu v Praze a v jednom vyhotovení uloženy v sídle SVJ. -----

Výsledek hlasování ustavující schůze: -----

Pro přijetí rozhodnutí hlasovali všichni přítomní vlastníci disponující 3.305 (slovy: tři tisíce tři sta pět) hlasy z celkového počtu 3.687 (slovy: tři tisíce šest set osmdesát sedm) hlasů, což je 89,64 % (osmdesát devět celých šedesát čtyři setin procent) všech hlasů; ---

Proti přijetí rozhodnutí **nehlasoval žádný** z vlastníků. -----

Žádný z vlastníků se nezdržel hlasování. -----

Výsledek hlasování jsem zjistil z prohlášení předsedajícího. -----

Usnesení bylo přijato. -----

Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

Prohlášení notáře

Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v notářském zápise: -----

- a) osvědčuji existenci právních jednání a formalit, ke kterým jsou svolatel a Ustavující schůze povinny, při kterých jsem byl přítomen a jejich soulad s právními předpisy,-----
- b) osvědčuji, že rozhodnutí Ustavující schůze, uvedená v notářském zápise byla Ustavující schůzí přijata, -----
- c) prohlašuji, že obsah rozhodnutí Ustavující schůze je v souladu s právními předpisy a schválenými stanovami založeného společenství vlastníků jednotek. -----

Předsedající si notářský zápis přečetl a poté jej schválil. -----

Mgr. Jan Drobník v.r.

L.S.

JUDr. Jana Zangiová v.r.

Mgr. Jan Drobník, advokát

ev.č. ČAK 12061 IČO: 71489419

Šrobárova 2100/49, Praha 3 – Vinohrady, 130 00

tel.: +420 603 789 364

e-mail: AK.Drobnik@email.cz Datová schránka: y56ag9u

FOXA s.r.o.

IČO:27564169

se sídlem: Šrobárova 2100/49, Praha 3

zastoupena: JUDr. Tomášem Mádlem, jednatelem

tímto uděluje

PLNOU MOC

pro Mgr. Jana **Drobníka**, advokáta, ev.č. ČAK 12061, se sídlem: Šrobárova 2100/49, Praha 3-Vinohrady,130 00,

aby ji zastupoval

podle udělených pokynů ve všech právních věcech, a v této souvislosti, aby vykonával veškeré úkony s tím související, přijímal doručované písemnosti, vznášel nároky, podával a bral zpět žaloby, návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, jednal v plném rozsahu s třetími stranami, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, uzavíral smlouvy a dohody, vypovídal je a odstupoval od nich, podával opravné prostředky, námítky nebo rozklad a vzdával se opravných prostředků a jako zvláštní plnou moc:

aby jejím jménem vykonával veškerá práva vlastníka jednotek v domě č.p. 256, který je součástí pozemku parc.č.859, k.ú.Hloubětín, obec Praha, a v této souvislosti se výslovně účastnil a za zmocnitele v plném rozsahu jednal na schůzích shromáždění společenství vlastníků jednotek.

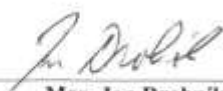

Tato plná moc je udělena v rozsahu práv a povinností zakotvených v právním řádu České republiky, a to zejména podle občanského zákoníku, zákona o obchodních korporacích, občanského soudního řádu, správního řádu, správního řádu soudního, živnostenského zákona a dalších.

Advokát, jemuž je udělena tato plná moc, je výslovně oprávněn si ustanovit za sebe zástupce, a pokud jich ustanoví více, může každý z nich jednat samostatně.

V Praze, dne 9. září 2024


FOXA s.r.o.
Šrobárova 2100/49, 130 00 Praha 3
IČ: 27564169
JUDr. Tomáš Mádl, jednatel
FOXA s.r.o.

Přijímám tuto plnou moc v plném rozsahu



Mgr. Jan Drobník, advokát

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 20527/227/2024

Mgr. Lucie Benešová, advokátka, ev. č. 11735, se sídlem Elišky Krásnohorské 10/2, Praha 1, 110 00

Prohlašuji, že JUDr. Tomáš Mádl
nar.: 1.6.1974 v Počátkách
bytem: Velehradská 1735/28, Praha 3
jehož/jejíž totožnost byla prokázána z op.č.: 212086335
tuto listinu třech (3) vyhotovení(ch) přede mnou vlastnoručně podepsal/a.

V Praze, dne 9. 9. 2024

Mgr. Lucie Benešová
advokátka č.ev.C:AK 11735
Elišky Krásnohorské 10/2
110 00 Praha 1
IČ: 719 801 88
vlastnoruční podpis advokáta

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným dne 12.09.2024 pod číslem NZ 174/2024. ---

Potvrzují, že opis přílohy obsažený v tomto stejnopisu se doslovně shoduje s přílohou notářského zápisu. -----

Stejnopis byl vyhotoven dne 12.09.2024 -----