



STEJNOPIS

NZ 83/2025

N 72/2025

217WI45

N o t á ř s k ý z á p i s

sepsaný dne 20. 2. 2025 (slovy: dvacátého února roku dva tisíce dvacet pět) Mgr. Pavlem Škürkem, notářem se sídlem v Plzni, na místě samém na adrese Praha, Holešovice, Tusarova 790/21,-----

----- o r o z h o d n u t í -----

ustavující schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek s názvem **Společenství vlastníků U Uranie 1301/19**, se sídlem U Uranie 1301/19, Holešovice, 170 00 Praha 7, konané dne 20. 2. 2025 (slovy: dvacátého února roku dva tisíce dvacet pět) v Základní škole Tusarova na adrese Tusarova 790/21, Holešovice, Praha. -----

Za prvé: Jednání shromáždění zahájil zástupce svolavatele Bytového družstva Náš domov, družstvo pan Tomáš Hudec, datum narození 24. 1. 1985, pobyt U Uranie 1301/19, Holešovice, 170 00 Praha 7, dále jen jako Tomáš Hudec, jehož osobní totožnost mi byla prokázána. Tomáš Hudec konstatoval, že na ustavující schůzi shromáždění Společenství vlastníků U Uranie 1301/19, se sídlem U Uranie 1301/19, Holešovice, 170 00 Praha 7, jsou oprávněni hlasovat členové společenství, kterými jsou vlastníci jednotek v domě č.p. 1301 postaveném na pozemku parc. č. 706, dům je zapsán v katastru nemovitostí pro katastrální území Holešovice, obec Praha, na listu vlastnictví číslo 1119, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha. -----

Za druhé: Způsobilost shromáždění k přijetí rozhodnutí byla mnou zjištěna z ustanovení § 1206 občanského zákoníku, z pozvánky na shromáždění vlastníků jednotek a prohlášení Tomáše Hudce o tom, že pozvánka včetně návrhu stanov byla zaslána všem členům společenství na adresu členů uvedenou v katastru nemovitostí a současně vyvěšena v domě na domovní vývěsce společenství nejméně 30 dnů před konáním shromáždění společenství. -----

Působnost shromáždění byla zjištěna z ustanovení § 1208 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník). -----

Za třetí: Způsobilost shromáždění společenství mi byla dále prokázána listinou přítomných a prohlášením Tomáše Hudce, že z celkového počtu **17 225** (slovy: sedmnáct tisíc dvě stě dvacet pět) hlasů je přítomno **15 285** (slovy: patnáct tisíc dvě stě osmdesát pět) hlasů oprávněných hlasovat tedy **88,74 %** (slovy: osmdesát osm celých sedmdesát čtyři setiny procenta) všech hlasů vlastníků jednotek. -----

Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů dle § 1206 odst. 2 občanského zákoníku. -----

Předsedajícím shromáždění byl zvolen **Mgr. Lukáš Serbus**, datum narození 20. 5. 1989, pobyt Netřebice 115, 288 02 Netřebice, dále také jen jako „Mgr. Lukáš Serbus“, mně osobně známý, který prohlašuje, že je plně svéprávný, a to ve veřejném hlasování, kdy pro volbu předsedajícího hlasovalo **15 285** (slovy: patnáct tisíc dvě stě osmdesát pět) hlasů, proti nebyl žádný hlas a žádný hlas se nezdržel hlasování. Takto zvolený předsedající prohlašuje, že shromáždění společenství je schopno přijímat rozhodnutí, protože je přítomno **88,74 %** (slovy: osmdesát osm celých sedmdesát čtyři setiny procenta) všech hlasů vlastníků jednotek. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest. -----

Za čtvrté: Předsedající shromáždění Mgr. Lukáš Serbus konstatoval, že před hlasováním o schválení stanov je přítomno **15 285** (slovy: patnáct tisíc dvě stě osmdesát pět) hlasů oprávněných hlasovat tedy **88,74 %** (slovy: osmdesát osm celých sedmdesát čtyři setiny procenta) všech hlasů vlastníků jednotek. -----

Shromáždění **Společenství vlastníků U Uranie 1301/19** přijalo dne 20. 2. 2025 (slovy: dvacátého února roku dva tisíce dvacet pět) Základní škode Tusarova na adrese Tusarova 790/21, Holešovice, Praha, tato rozhodnutí: -----

Shromáždění schvaluje tyto stanovy: -----

----- **STANOVY** -----

----- **Společenství vlastníků U Uranie 1301/19** -----

Článek I.

Základní ustanovení

- 1 Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu **č. p. 1301**, bytový dům, v části obce Holešovice, a pozemku **parc. č. 706**, zastavěná plocha a nádvoří, vše katastrální území **Holešovice**, obec Praha; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem (dále jen „**společenství**“). Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
- 2 Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky, která zahrnuje byt nebo nebytový prostor v domě specifikovaném v předchozím odstavci. -----
- 3 Vše, co je v těchto stanovách stanoveno o bytu, platí také pro nebytový prostor. -----
- 4 Pokud některé jednání podle těchto stanov vyžaduje písemnou formu, je zachována i při právním jednání učiněném elektronickými nebo jinými technickými prostředky umožňujícími zachycení jeho obsahu a určení jednající osoby, zejména prostřednictvím elektronické pošty na emailové adresy společenství a členů společenství, kteří svoji emailovou adresu společenství oznámili. -----

Článek II.

Název a sídlo společenství

- 1 Názvem společenství je: **Společenství vlastníků U Uranie 1301/19**-----
- 2 Sídlem společenství je: **U Uranie 1301/19, Holešovice, 170 00 Praha 7**-----

Článek III.

Činnost společenství

- 1 Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména: -----
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí 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 vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu; -----
 - c) údržba přístupové cesty k domu; -----

- d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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. -----
- 2 Činnostmi týkajícími se 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 platných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z platných právních předpisů;-----
- b) 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; -----
- c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání; -----
- d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají platné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s platnými právními předpisy a s těmito stanovami;----
- e) 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;-----
- f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.-----
- 3 Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.-----
- 4 Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména: -----
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,-----
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,-----
- c) pojištění domu,-----
- d) nájmu společných částí domu,-----
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, ----
- f) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou v případě, že tak rozhodlo shromáždění.-----
- 5 Není-li dále stanoveno jinak, pro výkon své činnosti a komunikaci se svými členy, používá společenství některý z následujících informačních a komunikačních způsobů: -----

- a) elektronickou poštu (e-mail) pro běžnou komunikaci,-----
 - b) poskytovatele poštovních služeb, vyžaduje-li to platný právní předpis nebo člen společenství nebo nelze-li požadovaného účelu dosáhnout uspokojivě způsobem uvedeným v písmenu a), -----
 - c) nástěnku ve vestibulu domu, -----
 - d) elektronickou nástěnku na portálu SVJ,-----
 - e) SMS a WhatsApp zprávy zaslané na telefonní čísla vlastníků jednotek. -----
- 6 První osobou zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku, se určuje Stavební bytové družstvo Praha, IČ: 000 34 592, se sídlem Střelnická 1861/8a, Kobylisy, 182 00 Praha 8. ---

Článek IV.

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

- 1 Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. -----
- 2 Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemků a pro příspěvky na ni.-----
- 3 Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech. -----
- 4 Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu, jakou měl vlastník jednotky na společných částech.-----
- 5 Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí. -----
- 6 Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva v písemné formě. -----

Článek V.

Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků. -----

Článek VI.

Členská práva a povinnosti

- 1 Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov; zejména má člen právo: -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených těmito stanovami, jinak způsobem a za podmínek stanovených platnými právními předpisy,---

- b) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,-----
 - c) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, a to i mimo zasedání,-----
 - d) nechat se zastoupit fyzickou osobou na základě písemné plné moci, přičemž zástupce je oprávněn účastnit se zasedání shromáždění i hlasovat jménem zastoupeného člena společenství,-----
 - e) volit a být volen do orgánů společenství,-----
 - f) seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemky spravuje, přičemž může nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů a pořizovat si z nich výpisy, opisy a kopie. Výpisy a kopie si může činit výlučně pro svoji potřebu a v prostorách určených společenstvím. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s výborem,-----
 - g) na písemnou kopii zápisů ze zasedání shromáždění, včetně rozhodnutí shromáždění mimo zasedání, zaslanou prostřednictvím e-mailu,-----
 - h) aby mu společenství na požádání sdělilo jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo osoby, které přenechal byt k užívání,-----
 - i) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,-----
 - j) své právo k jednotce rozdělit na podíly; v takovém případě spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění,-----
 - k) na potvrzení o výši zdanitelných příjmů spojených s vlastnictvím jednotky za předchozí kalendářní rok připadající na jednotku ve vlastnictví člena; žádost o potvrzení je člen povinen předložit společenství písemně.-----
- 2 Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních platných právních předpisů a těchto stanov; zejména má člen povinnost:-----
- a) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má případně vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku a užívání společných částí (popřípadě i domovním řádem, je-li shromážděním schválen), jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,-----
 - c) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,-----
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování těchto záloh,-----
 - e) do jednoho měsíce poté, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky, písemně oznámit společenství svoji adresu, případně i e-mailovou, číslo účtu a počet osob, jejich jména, příjmení i adresu bydliště, které budou mít v bytě domácnost; to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,-----

- f) bez zbytečného odkladu písemně oznámit společenství jméno, příjmení i adresu bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoliv přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě společnou domácnost, to obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení,-----
- g) zdržet se všeho, co brání provedení pravidelné revize či kontroly, nebo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, přičemž jsou-li prováděny uvnitř jeho bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k jeho užívání, umožní do nich na výzvu společenství přístup, pokud k tomu byl předem vyzván; to platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií,-----
- h) upravuje-li stavebně svůj byt, předem oznámit výboru stavební úpravu uvnitř svého bytu a předložit mu včas před zahájením stavebních úprav stavební dokumentaci, pokud je podle stavebně právních předpisů vyžadována a umožnit zástupci společenství do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem alespoň 5 dnů vyzván společenstvím, pokud úprava bytu mění vzhled domu, může vlastník jednotky takovou úpravu provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,-----
- i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním byt užívají, nebo ti, kterým umožnil vstup do domu, a neučiní-li tak nebo nebude-li možné tyto závady či poškození odstranit, uhradit vzniklé škody do třiceti dnů od jejich vzniku v penězích,-----
- j) je-li v prodlení se splněním své povinnosti, uhradit veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu, které společenství v souvislosti s takovým vymáháním vznikly,-----
- k) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech,-
- l) oznámit výboru v písemné formě kontaktní osobu v případě předpokládané nepřítomnosti delší než dva měsíce, která je oprávněna zajistit přístup do bytu v případě, kdy právní předpisy nebo stanovy v souladu se zákonem přístup do bytu umožňují.-----

Článek VII.

Orgány společenství

- 1 Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které je tvořeno všemi členy společenství.
- 2 Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor je orgánem voleným.-----
- 3 Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členství v kontrolním orgánu není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu a naopak.-----
- 4 Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkční období prvních členů výboru (jak je určeno X., odst. 19 stanov) je 3 roky; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, volbou nového člena na místo dosavadního, odvoláním z funkce shromážděním, smrtí nebo zánikem právnické osoby, která je členem voleného orgánu.-----
- 5 Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.-----

- 6 Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od dojití oznámení společenství. -----
- 7 Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci hlasovat tajně prostřednictvím hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
- 8 Člen voleného orgánu má nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával řádně. -----

Článek VIII. Shromáždění

- 1 Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Do výlučné působnosti shromáždění patří:
- a) změna stanov,-----
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu a pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,-----
 - d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - e) rozhodování-----
 - 1.e.1 o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----
 - 1.e.2 o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, a takové rozhodnutí není podle těchto stanov v působnosti výboru,-----
 - f) udělování předchozího souhlasu-----
 - 1.f.1 k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - 1.f.2 k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, kdy takové rozhodnutí není podle těchto stanov v působnosti výboru, -----
 - 1.f.3 k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - 1.f.4 k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----
 - g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně, -----
 - h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
- 2 Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Zasedání shromáždění je oprávněn účastnit se výlučně člen

společenství, společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů, zástupce člena společenství, nemůže-li se člen společenství dostavit osobně, případně třetí osoby uvedené na pozvánce, které byly k účasti svolavatelem pozvány. -----

- 3 Shromáždění je při svém zasedání způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, ledaže zákon nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -
- 4 K přijetí rozhodnutí dle čl. VIII. odst. 1 písm. a), písm. e) bod 2. a písm. f) bod 1. stanov se vyžaduje souhlas většiny hlasů všech členů společenství. -----
- 5 Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka; není-li to z důvodů zvláštního zřetele hodných možné, předloží vlastníkům jednotek návrh na rozhodnutí konkrétních záležitostí mimo zasedání (per rollam). Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to do 30 dnů, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Za tím účelem je statutární orgán společenství povinen poskytnout jim bez odkladu údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání shromáždění. Za náklady vynaložené ke svolání shromáždění se považují výlučně přiměřené náklady na vyhotovení kopií pozvánky a jejích listinných příloh, a poštovné.-----
- 6 Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou vyvěšenou ve společných prostorách domu na místě vyhrazeném pro vyvěšování oznámení a odeslanou vlastníkům jednotek prostřednictvím elektronické pošty na e-mailovou adresu členů společenství, kterou společenství oznámili. Pokud člen společenství neposkytl e-mailovou adresu ani jinou kontaktní adresu, lze mu předat pozvánku i vhozením do schránky náležející k bytu, jinak mu bude pozvánka odeslána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb. Shromáždění se svolává nejméně patnáct dnů přede dnem konání zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu jednání, umožní svolavatel každému členu společenství včas se s nimi seznámit. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. Vyvěšením pozvánky v prostorách domu se považuje pozvánka za doručenu. Pozvánka musí být v prostorách domu vyvěšena až do okamžiku konání shromáždění. -----
- 7 Shromáždění v úvodu zasedání zvolí předsedajícího, zapisovatele, který vyhotoví zápis ze zasedání shromáždění a dva ověřovatele tohoto zápisu. Nebude-li kterýkoli z těchto činovníků zvolen, nastupuje do jejich funkce ten, kdo zasedání svolal, a není-li přítomen, pak člen výboru, a není-li přítomen nelze v zasedání pokračovat. -----
- 8 Zapisovatel je povinen vyhotovit zápis ze zasedání shromáždění do 30 dnů od jeho ukončení a uveřejnit jej v prostorách domu. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal, jak a kdy se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, jaká usnesení přijalo a kdy byl zápis vyhotoven. -----
- 9 Není-li shromáždění schopno se usnášet, svolá ten, kdo svolal původně svolané shromáždění, je-li to stále potřebné, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění se stejným programem, a to stejným způsobem jako původně svolané shromáždění a samostatnou pozvánkou. -----
- 10 Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.-----

Článek IX.

Rozhodování shromáždění mimo zasedání (per rollam)

- 1 Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může v písemné formě navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o konkrétních záležitostech mimo zasedání shromáždění (per rollam). Informace o tom, že se o konkrétní záležitosti rozhoduje mimo zasedání shromáždění (per rollam), bude zaslána také prostřednictvím elektronické pošty na e-mailovou adresu členů společenství, kterou společenství oznámili. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí patnáct dnů.-----
- 2 Hlas člena společenství se považuje za platný, vyjádří-li se písemně na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, podepsané vlastní rukou, s uvedením dne, měsíce a roku, kdy tak učinil. Nedoručí-li člen ve lhůtě podle předchozího odstavce osobě oprávněné ke svolání shromáždění souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.-----
- 3 Hlas člena společenství se považuje za platný také v případě, vyjádří-li se písemně elektronicky prostřednictvím portálu společenství vlastníků, do nějž vlastníci jednotek obdrželi přihlašovací údaje a podepsali souhlas s tímto způsobem rozhodování shromáždění mimo zasedání (per rollam). Nedoručí-li člen ve lhůtě podle prvního odstavce tohoto čl. prostřednictvím portálu společenství vlastníků souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.-----
- 4 Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek.
- 5 Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek výsledek hlasování mimo zasedání shromáždění, a to jeho vyvěšením v prostorách domu, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit ten, kdo usnesení navrhl.-----

Článek X. Výbor

- 1 Statutárním orgánem společenství vlastníků je výbor. Výbor je kolektivní orgán a má pět členů. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor z řad svých členů volí a odvolává předsedu výboru. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. -----
- 2 Výboru náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy nebo zákon nesvěří do působnosti shromáždění.-----
- 3 Výbor zastupuje společenství vlastníků ve všech záležitostech. Společenství zastupují společně dva členové výboru. Podepisuje-li předseda je jeho podpis považován za podpis člena výboru. Kdo za společenství vlastníků podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci. -----
- 4 Výbor organizuje běžnou činnost společenství a neurčí-li shromáždění někoho jiného, předsedá zasedání shromáždění.-----
- 5 Předseda výboru a členové výboru mají právo na odměnu za výkon své funkce, a to ve výši určené shromážděním. -----
- 6 Výbor zejména: -----
 - a) zajišťuje činnosti spojené se správou domu a pozemku; -----
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost; -----
 - c) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k:-----

- 6.c.1** zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo; -----
- 6.c.2** pojištění domu; -----
- 6.c.3** nájmu společných částí domu; -----
- 6.c.4** zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat; -----
- 6.c.5** určí-li tak shromáždění, uzavřít nebo měnit smlouvu s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu; -----
- d) dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany; -----
- e) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů; -----
- f) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, použití a stavu příspěvků na správu domu a dalších činnostech společenství; -----
- g) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat; -----
- h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství; -----
- i) sděluje jednotlivým členům společenství výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a výši záloh na úhradu za služby; -----
- j) zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků; -----
- k) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství; -----
- l) zajišťuje včasné a neprodlené vymáhání plnění povinností uložených členům společenství; -----
- m) vyžadují-li právní předpisy pro nějaké jednání vlastníků jednotek předchozí souhlas osoby odpovědné za správu domu, pak vydává nebo odmítá vydat takový souhlas. -----
- 7** V působnosti předsedy výboru je rozhodování o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v jednotlivém případě částku 30 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž účetní zůstatková cena nepřesahuje v jednotlivém případě částku 30 000 Kč. V působnosti výboru je rozhodování o nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nepřesáhne v jednotlivém případě částku 500 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž účetní zůstatková cena nepřesahuje v jednotlivém případě částku 500 000 Kč, přičemž souhlasit musí všichni členové výboru. -----
- 8** V působnosti předsedy výboru je též rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50 000 Kč. V působnosti výboru je pak rozhodování o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50 000 Kč, přičemž souhlasit musí nadpoloviční většina členů výboru. Tyto limity neplatí, pokud se jedná o

- opravy způsobené havárií na společných částech, nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí. -----
- 9** Rozhodování předsedy výboru dle působnosti uvedené v odst. 7 a 8 tohoto čl. nesmí v průběhu jednoho kalendářního roku přesáhnout hodnotu 300 000 Kč. Rozhodování výboru dle působnosti uvedené v odst. 7 a 8 tohoto čl. nesmí v průběhu jednoho kalendářního roku přesáhnout hodnotu 2 000 000 Kč. Tyto limity neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech, nebo v případě bezprostředně hrozící havárie společných částí.
- 10** Při vymáhání plnění povinností uložených členům společenství bude výbor postupovat následovně: -----
- a) bude-li člen společenství v prodlení se splněním povinnosti (dále jen „dlužník“) delším než tři měsíce, výbor zašle takovému dlužníku písemnou upomínku, ve které jej vyzve k dobrovolnému splnění povinnosti,-----
- b) nesplní-li dlužník svoji povinnost ani po upomínce dle písmene a), výbor zváží právní kroky k vymožení pohledávky a případně zadá právnímu zástupci společenství pokyn k vypracování a podání žalobního návrhu k soudu na splnění dlužnickovy povinnosti,----
- c) nesplní-li dlužník svoji povinnost ani do pravomocného rozhodnutí soudu ve věci dle písmene b) a bude-li společenství ve věci úspěšné, výbor pověří právního zástupce společenství k zajištění výkonu rozhodnutí soudu o splnění dlužnickovy povinnosti.-----
- 11** Navrhne-li dlužník společenství pro splnění svého dluhu splátkový kalendář, výbor jej do 30 (třiceti) dnů od přijetí posoudí. Může jej akceptovat za předpokladu, že konečná lhůta ke splnění dluhu nepřesáhne lhůtu jednoho roku ode dne doručení návrhu na splátkový kalendář. V případě navržené lhůty pro splnění dluhu delší jednoho roku, výbor takový návrh odmítne, nebo jej předloží shromáždění k projednání. Návrh splátkového kalendáře je možné akceptovat pouze zahrnuje-li i úhradu veškerých nákladů vzniklých společenství v souvislosti s předmětným dluhem. Výbor je povinen na žádost dlužníka výši těchto nákladů vyčíslit. ---
- 12** Ustanovení odstavce 10. písm. b) a c) a odstavce 11. tohoto článku se nepoužijí v případě, že hodnota dluhu je zjevně zanedbatelná nebo náklady na vymožení splnění dlužnickovy povinnosti by výrazně přesáhly hodnotu dluhu. Ustanovení předchozí věty neplatí, je-li dlužník v prodlení se splněním povinnosti opakovaně.-----
- 13** Výbor rozhoduje o záležitostech společenství ve sboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen se usnášet za přítomnosti většiny členů a rozhoduje většinou hlasů zúčastněných členů, s výjimkou záležitostí dle odstavců 7. a 8. tohoto článku. -----
- 14** Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor svolává ke schůzi kterýkoliv člen výboru písemnou pozvánkou doručenu ostatním členům výboru, a to ve lhůtě nejméně pěti dnů před jejím konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a program schůze. Ve lhůtě uvedené v tomto bodě stanov se pozvánka rovněž vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství, kde musí být uveřejněna až do okamžiku konání schůze výboru.-----
- 15** Záležitost neuvedenou v pozvánce lze rozhodnout na schůzi výboru jen za účasti a se souhlasem všech členů výboru. Za účasti a se souhlasem všech členů výboru je možné konat schůzi výboru svolanou i jiným způsob, než způsobem popsáným v odstavci 13. tohoto článku. -----
- 16** Svolavatel schůze výboru připravuje podklady týkající se programu schůze. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se programu schůze, umožní svolavatel každému

členu výboru včas se s nimi seznámit. V takovém případě pozvánka obsahuje údaje o tom kdy, kde a jak je možné se s podklady seznámit. -----

- 17 Jednání výboru řídí jeho předseda a není-li přítomný, jeho svolavatel. Výbor volí ze svých řad zapisovatele schůze. Člen výboru, který schůzi řídil, zajistí vyhotovení písemného zápisu ze schůze výboru, a to do čtrnácti dnů od jejího ukončení. -----
- 18 Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů výboru, je tento člen oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápis ze zasedání shromáždění podepíše člen výboru, který schůzi řídil a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----
- 19 Prvními členy výboru jsou:-----
- a) Tomáš Hudec, dat. nar. 24.1.1985, trvale bytem U Uranie 1301/19, Holešovice, 170 00 Praha 7,-----
 - b) Marta Kohoutová, dat. nar. 12.5.1963, trvale bytem U Uranie 1301/19, Holešovice, 170 00 Praha 7,-----
 - c) Martin Furiš, dat. nar. 8.9.1969, trvale bytem Hraniční 384, Přední Ptákovice, 386 01 Strakonice,
 - d) Karel Havelka, dat. nar. 14. 7. 1953, trvale bytem U Uranie 1301/19, Holešovice, 170 00 Praha 7,-----
 - e) Ing. Tomáš Ebr, dat. nar. 10. 12. 1983, trvale bytem U Uranie 1301/19, Holešovice, 170 00 Praha 7. -----

Článek XI.

Pravidla pro užívání společných částí

- 1 Pro účely tohoto článku se uživatelem bytu rozumí vlastník jednotky, nájemce bytu či jeho podnájemce, nebo osoby, které s nimi byt užívají, a to i krátkodobě. Odpovědnost za dodržování pravidel pro užívání společných částí podle těchto stanov nese vůči společenství, jakož i ostatním členům společenství, vlastník jednotky.-----
- 2 Každý uživatel bytu je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen v souladu s jejich stavebním a hospodářským určením tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů. -----
- 3 Společné části nesmí být užívány k umístování či uchovávání jakýchkoli osobních věcí (zejména jízdnic kol, lyží, botníků apod.). To neplatí, jedná-li se o společné části, které jsou k takovému ukládání věcí rozhodnutím shromáždění určeny, nebo které jsou určeny k výhradnímu užívání vlastníku jednotky, jenž do nich takové věci umístil.-----
- 4 Uživatel bytu má zakázáno v bytu, jakož i ve společných částech přechovávat jakékoli věci, které ohrožují, nebo by mohly ohrozit požární bezpečnost v domě. Porušení tohoto zákazu se považuje za hrubé porušení stanov. -----
- 5 Každý vlastník bytu je povinen provádět pravidelné revize plynových zařízení v bytech a revizní zprávy bez zbytečného odkladu předávat společenství nebo umožnit provedení této revize společenstvím. Společenství provádí revizi na náklady vlastníka. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení stanov. -----

- 6 V případě provádění oprav, úprav či stavebních změn bytu je uživatel povinen provádět je tak, aby nadměrně nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele bytů v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech. Stavební práce lze provádět po dobu nezbytně nutnou v pracovních dnech od 8 do 18 hod., příp. o sobotách od 9 do 16 hod., stavební práce v neděli a o státních svátcích nejsou přípustné. To neplatí v případě odstraňování havárie, jejíž odstranění nesnese odkladu. Na žádost člena společenství může statutární orgán povolit z tohoto pravidla výjimku.-----
- 7 Uživatel bytu smí chovat výlučně domácí zvířata, tj. zvířata v tuzemských městských domech běžná, která nejsou útočná či jinak nebezpečná, jakkoliv obtěžující, přičemž za ně nese plnou odpovědnost. Zvířata nesmí být chována ve větším než běžném množství. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k zápachu v domě, nebo k rušení či ohrožování ostatních uživatelů bytů a byla dodržována čistota v domě. Zvířata mohou být chována výhradně v bytě uživatele a ve společných prostorách se smí pohybovat výlučně v doprovodu jejich chovatele.
- 8 V případě, že uživatel bytu způsobí větší než běžné znečištění společných částí domu, je povinen jej bezodkladně odstranit. Došlo-li jednáním uživatele bytu k protiprávnímu stavu společných částí, je povinen takový stav bezodkladně na svůj náklad odstranit. -----
- 9 V době nočního klidu je zakázáno způsobovat hluk, který by obtěžoval sousedy. Dobou nočního klidu se rozumí doba stanovená od 22 hod. večer do 6 hod. ráno. -----
- 10 Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit, pít alkohol či užívat jiné omamné látky. -----
- 11 Shromáždění může schválit domovní řád, který podrobněji upraví pravidla pro užívání společných částí nemovité věci. -----

Článek XII.

Sankce

- 1 Vztah mezi společenství a členem se řídí pravidly obsažených v závazně právních předpisech, zejména v zákonu č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. -----
- 2 Na základě rozhodnutí shromáždění se stanoví pokuta za prodlení s nepeněžitým plněním ve výši 1,- Kč za každý započatý den prodlení. -----

Článek XIII.

Pravidla hospodaření

- 1 Vlastníci jednotek jsou povinni poměrně se podílet na: -----
 - a) nákladech na správu domu a pozemku, -----
 - b) nákladech na služby poskytované vlastníkům jednotek,-----
 - c) dalších platbách stanovených shromážděním.-----
- 2 S přihlédnutím k povinnosti společenství, aby společné části byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání při užívání jednotek a současně, aby společenství disponovalo s dostatečně vysokými finanční prostředky na předpokládané výdaje z krátkodobého i dlouhodobého pohledu či mělo zajištěný jiný zdroj financí na krytí nákladů, tvoří společenství každoročně rozpočet, jehož příjmovou stranu tvoří příspěvky vlastníků jednotek na náklady

na správu domu a pozemku a výdajovou stranu tvoří náklady na správu domu a pozemku, kterými jsou zejména náklady na:-----

- a) vedení účetnictví,-----
- b) pojištění domu a jeho společných částí,-----
- c) daně,-----
- d) provozní činnosti,-----
- e) činnosti charakteru oprav, údržby, stavebních úprav, rekonstrukcí či modernizací společných částí,-----
- f) odměnu osobě za výkon některých činností správy domu a pozemku, rozhodlo-li o tom shromáždění,-----
- g) odměnu členům volených orgánů společenství.-----

3 K účelu uvedenému v odst. 2, jsou vlastníci jednotek povinni platit na účet společenství předem určené finanční prostředky jako příspěvky. Tyto příspěvky na náklady na správu domu a pozemku budou evidovány v následujících fondech, které společenství za tímto účelem zřizuje:-----

- a) fond správy domu a pozemku,-----
- b) fond vlastní správní činnosti.-----

4 U jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví, případně ve společném jmění manželů, ručí za plnění povinností vlastníka jednotky podle těchto stanov všichni spoluvlastníci jednotky společně a nerozdílně, a to i v případě, že spoluvlastníci jednotky zmocnili společného zástupce, který vykonává jejich práva vůči společenství.-----

Článek XIV.

Fond správy domu a pozemku

1 Ve fondu správy domu a pozemku se evidují příspěvky vlastníků jednotek účelově určené na úhradu nákladů:-----

- a) na opravy, úpravy a modernizace společných částí,-----
- b) provozního charakteru, zejména nákladů na revize a kontroly technických zařízení a stavebních součástí domu, pojištění, úhradu nájemného apod.,-----
- c) na pořízení jiného majetku společenství pro účely správy domu a pozemku.-----

2 Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně příspěvek do fondu, a to poměrně podle podlahové plochy jednotky v jeho vlastnictví na částce určené shromážděním společenství. Příspěvek činí měsíčně 30,00 Kč za 1 m² podlahové plochy jednotky, a to do doby, než bude shromážděním rozhodnuto o jeho jiné výši. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této společné části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Takto stanovený příspěvek se zaokrouhlí na celé koruny nahoru.-----

3 Příspěvek je příjmem společenství a je splatný vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Způsob platby je bankovním převodem na účet společenství.-----

- 4 O čerpání prostředků z fondu informuje výbor vždy jednou ročně na výročním zasedání shromáždění.-----

Článek XV.

Fond vlastní správní činnosti

- 1 Ve fondu vlastní správní činnosti se evidují příspěvky vlastníků jednotek účelově určené na úhradu nákladů vlastní správní činnosti, kterými jsou zejména náklady:-----
- a) na odměňování osoby, která dům spravuje a členů volených orgánů společenství, -----
 - b) na vedení účetnictví,-----
 - c) na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství jednotek,-----
 - d) na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,
 - e) na pořízení majetku sloužícího pro výkon vlastní správní činnosti (např. kancelářská a komunikační technika, software apod.),-----
 - f) kanceláře společenství (např. kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, poštovné, telefonní poplatky apod.), -----
 - g) spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku. -----
- 2 Každý vlastník jednotky je povinen hradit měsíčně příspěvek do fondu ve výši určené shromážděním. Fond může být účtován (zálohově vybírán) na jednotlivé náklady, nikoliv tedy jednou položkou. O způsobu stanovení záloh rozhoduje výbor. -----
- 3 Příspěvek je příjmem společenství a je splatný vždy nejpozději do 15. dne běžného měsíce. Způsob platby je bankovním převodem na účet společenství.-----
- 4 O čerpání prostředků z fondu informuje výbor vždy jednou ročně na výročním zasedání shromáždění.-----

Článek XVI.

Služby

- 1 Služby poskytované vlastníků jednotek (dále jen „služby“) jsou:-----
- a) **dodávka studené vody a odvod odpadních vod**, přičemž:-----
 - 1.a.1 do ceny služby se zahrnují skutečné náklady vyúčtované dodavatelem na dodávku studené vody do domu a jednotek, -----
 - 1.a.2 do ceny služby se nezahrnují náklady na pořízení, kontroly, opravy a výměny vodoměrů, náklady na opravy rozvodů vody a odpadních vod vč. jejich výměny (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z fondu správy domu a pozemku); do ceny služby se dále nezahrnují náklady na rozúčtování ceny služby a vyúčtování s jednotlivými vlastníky jednotek (tyto náklady jsou součástí nákladů na správu domu a hradí se z fondu vlastní správní činnosti), -----
 - 1.a.3 rozúčtování nákladů na službu se provede v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvod odpadních vod podle počtu hlášených osob; jsou-li ve všech bytech vodoměry nainstalovány, ale některé

z nich jsou vadné, případně vlastník jednotky neumožní odečet jejich stavu, pak se náklady na tuto službu rozúčtují tak, že pro byty s vadnými vodoměry a byty, u kterých vlastník odečet neumožnil, se stanoví spotřeba podle směrných čísel spotřeby vody stanovených platným právním předpisem, -----

b) úklid společných částí, přičemž: -----

1.b.1 do ceny služby se zahrnují náklady na: -----

- je-li úklid prováděn zaměstnancem společenství, pak mzdu zaměstnance, včetně povinného pojištění a daní; je-li úklid prováděn třetí osobou, pak náklady ve výši sjednané smlouvou mezi společenstvím a dodavatelem služby,-----
- úklidové prostředky a pomůcky vč. ochranných, -----

1.b.2 rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob hlášených na službu.-

Úklid společných částí zahrnuje rovněž úklid okolí domu a v zimě i úklid sněhu. -----

c) dodávka elektřiny do společných částí, přičemž: -----

1.c.1 do ceny služby se zahrnují náklady na: -----

- spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, včetně nájemného za elektroměry a rezervaci příkonu, -----
- spotřebu elektrické energie na pohon společných odtahových ventilátorů, jsou-li nainstalovány, -----

1.c.2 do ceny služby se nezahrnují náklady na: -----

- údržbu rozvodů elektřiny, -----
- výměnu žárovek a zářivek, -----
- opravy a výměnu vypínačů, spínačů, schodišťových automatů a jističů, -----
- opravy a výměnu osvětlovacích těles, -----
- opravy a výměnu elektrických vrátných a samozamykacích mechanismů vstupních dveří do domu, vč. domácích telefonů umístěných v bytech, a elektrických zámků, -----
- revize elektroinstalací a porevizní opravy,-----
- dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu nouzového osvětlení, jsou-li nainstalovány, -----
- výměnu stávajících rozvodů elektřiny nebo vybudování rozvodů nových, opravy společných odtahových ventilátorů vč. jejich výměn a náklady na opravy a výměnu zvonkových panelů,-----

1.c.3 rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob hlášených na službu,

d) odvoz tuhého komunálního odpadu a bioodpadu, přičemž:-----

1.d.1 do ceny služby se zahrnuje poplatek za komunální odpad, jakož i ostatní náklady na pravidelný odvoz tuhého komunálního odpadu i odvoz věcí odložených ve společných prostorách domu a na pozemku, -----

1.d.2 rozúčtování nákladů na službu se provede podle počtu osob hlášených na službu,

- 2 Shromáždění společenství může rozhodnout o poskytování dalšího druhu služby v domě nad rámec služeb uvedených v předchozím odstavci.-----
- 3 V případě nejasností rozhodne o zahrnutí konkrétních nákladů do cen jednotlivých služeb nebo do nákladů na správu shromáždění.-----
- 4 Ceny služeb hradí vlastníci jednotek měsíčními zálohami, které stanoví shromáždění na základě vyúčtování služeb jejich dodavateli za předchozí období a na základě předpokládané celkové ceny služby na období následující.-----
- 5 Zálohy na služby jsou povinni hradit všichni vlastníci jednotek měsíčně a jsou splatné spolu s příspěvkem do fondu správy domu a pozemku a fondu vlastní správní činnosti, vždy do 15. dne každého kalendářního měsíce.-----
- 6 Společenství má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby nebo změny počtu osob hlášených na službu. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.-----
- 7 Vyúčtování služeb, tedy skutečnou výši nákladů a záloh předepsaných k úhradě vlastníkům jednotek za jednotlivé služby, vyúčtuje společenství vlastníkům jednotek vždy za zúčtovací období a vyúčtování jim písemně doručí nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.-----
- 8 Společenství ve vyúčtování musí uvést skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše předepsaných měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. -----
- 9 Finanční vyrovnání (vypořádání rozdílů z vyúčtování) provedou společenství a vlastníci jednotek ve lhůtě do 2 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkově jednotky.-----
- 10 Na základě písemné žádosti vlastníka jednotky je společenství povinno nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníkově jednotky náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle platných právních předpisů a umožnit mu na jeho náklad pořízení kopie podkladů.-----
- 11 Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle předchozího odstavce vlastníkově jednotky. Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.-----
- 12 Hlášené osoby užívající byt, jsou pro účely těchto stanov všechny osoby, které byt užívají po dobu nikoli přechodnou, tj. po dobu nejméně 30 dnů po sobě jdoucích. Změnu v počtu hlášených osob je každý vlastník jednotky povinen neprodleně ohlásit výboru, nejpozději však vždy do posledního dne kalendářního roku, ve které ke změně počtu osob došlo. Ke změnám nahlášeným po tomto termínu nemusí být při vyúčtování zálohových plateb přihlíženo. Škody vzniklé porušením této ohlašovací povinnosti, jsou povinni uhradit společně a nerozdílně ti vlastníci jednotek, kteří tuto povinnost porušili. Má se za to, že jednotku užívá tolik osob, kolik jich pro ni eviduje společenství. -----

- 13 Cena služby, pro kterou bylo schváleno rozúčtování nákladů podle počtu hlášených osob, bude mezi vlastníky jednotek rozúčtována následovně: -----
- a) pro každou jednotku bude zjištěn tzv. počet „osobodů“, což je násobek počtu hlášených osob, minimálně však jedné, a počtu dní kalendářního roku, po které byl tento počet osob pro jednotku hlášen; -----
 - b) výpočet poměrné části nákladů na službu připadající na jednotku bude stanoven jako poměr počtu osobodů jednotky k součtu osobodů všech jednotek, kterých se rozúčtování tímto způsobem týká. -----
- 14 Účetním a zúčtovacím obdobím je kalendářní rok.-----
- 15 Společenství je povinno při každé změně výše záloh na služby poskytované vlastníkovu jednotky či výše jeho zálohy na náklady na správu, předat vlastníkovu jednotky v písemné formě předpis s údaji o výši jeho pravidelných zálohových plateb, o čísle bankovního účtu, na který mají být zálohy placeny a přidělený variabilní symbol, pod kterým bude vlastník jednotky zálohy hradit. Vlastník jednotky je pak u každé platby na účet společenství povinen uvést tento přidělený variabilní symbol. V případě neuvedení variabilního symbolu k platbě či uvedení nesprávného, bude platba považována společenstvím za neuhrazenou a vlastník jednotky je povinen uhradit poplatek z prodlení tak, jako by byl s platbou v prodlení. -----
- 16 Nesplní-li vlastník jednotky jako příjemce služeb povinnost oznámit změnu počtu osob, nebo nedoručí-li společenství jako poskytovatel služeb včas vyúčtování nebo nesplní povinnosti spojené s právem vlastníka jednotky nahlížet do podkladů k vyúčtování a povinnosti spojené s vypořádáním námitek, je povinen zaplatit druhé straně pokutu ve výši 5 Kč za každý den prodlení, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním druhé strany.-----

Článek XVII.

Účinnost

Tyto stanovy nabývají účinnosti okamžikem jejich schválení. -----

K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků jednotek podle § 1200 odst. 1 občanského zákoníku. -----

Rozhodný počet hlasů pro přijetí rozhodnutí je tedy **8 613** (slovy: osm tisíc šest set třináct) hlasů. -----

Pro přijetí rozhodnutí hlasovalo **14 814** (slovy: čtrnáct tisíc osm set čtrnáct) hlasů, proti přijetí rozhodnutí hlasovalo **471** (slovy: čtyři sta sedmdesát jedna) hlasů a žádný hlas se nezdržel hlasování. -----

Návrh byl přijat. -----

Výsledky hlasování a rozhodný počet hlasů pro přijetí rozhodnutí shromáždění jsem zjistil z ustanovení § 1200 odst. 1 občanského zákoníku, listinou přítomných, sdělením výsledků hlasování předsedajícím a optickým pozorováním hlasujících. -----

Osvědčuji, že na shromáždění společenství vlastníků se uskutečnila právní jednání a byly dodrženy formality, související s přijatými rozhodnutími, ke kterým je společenství vlastníků povinno a při nichž jsem byl přítomen, že dodržení těchto jednání a formalit je v souladu s právními předpisy a rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků bylo přijato v souladu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty společenství vlastníků v platném znění a obsah tohoto rozhodnutí je

**rovněž v souladu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty společenství
vlastníků. -----**

O tom byl tento notářský zápis sepsán, předsedajícím shromáždění společenství vlastníků
dle jeho prohlášení přečten a poté schválen. -----

Mgr. Pavel Škůrek, v.r.
L.S. Mgr. Pavel Škůrek
notář v Plzni

Mgr. Lukáš Serbus
Mgr. Lukáš Serbus, v.r.

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 20.02.2025 pod číslem NZ 83/2025. ---
Stejnopis byl vyhotoven dne 20.02.2025 -----