

STEJNOPIS
Notářský zápis

sepsaný dne dvacátého čtvrtého listopadu roku dvoutisícího patnáctého (24.11.2015) mnou, JUDr. Blankou Čechovou, notářkou se sídlem v Praze, v notářské kanceláři na adrese Křenova 438/5, Praha 6, a to k žádosti **Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424, IČ: 75137577, se sídlem Praha 5, Janského 2420, PSČ 15500, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu S, vložka 9016** (dále jen „Společenství“), dle ust. § 80a zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství a osvědčení obsahu **rozhodnutí shromáždění Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424**, přijatých v průběhu jeho zasedání, které se konalo dne dvacátého druhého října roku dvoutisícího patnáctého (22.10.2015) od 19,00 hodin v prostorách školní jídelny ZŠ Klausova, na adrese Praha 13, Klausova 2450/2. -----

Zasedání shromáždění společenství se účastnili jeho členové uvedení v prezenční listině. Ověřená kopie prezenční listiny tvoří **přílohu č. 1** tohoto notářského zápisu. -----

I.

- 1) Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění Společenství a na základě mé přítomnosti při jeho zasedání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánu Společenství související s přijetím předmětných usnesení:-----
 - a) **Existence společenství** byla ověřena z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, v oddílu S, vložka 9016, získaného výstupem z informačního systému veřejné správy, o němž Ing. Jaroslav Hanousek prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o Společenství zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----
Totožnost pana Ing. Jaroslava Hanouska, nar. 08.04.1966, bydliště Praha 5, Stodůlky, Janského 2421/19, jsem ověřila dle předloženého platného úředního průkazu. -----
 - b) **Působnost shromáždění Společenství** k přijetí usnesení o schválení změny stanov a volbě členů výboru byla zjištěna z ust. § 1208 písm. a) a c) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „obč. zák.“) a z Čl. VII odst. (3). stanov Společenství v jejich úplném znění ke dni 22.10.2015 (dále jen „Stanovy společenství“),-----
 - c) **Způsobilost shromáždění** k přijetí předmětných usnesení byla zjištěna: -----
 - z předložených Stanov společenství, o nichž pan Ing. Jaroslav Hanousek prohlásil, že byly ke dni svolání zasedání tohoto shromáždění jediným úplným zněním stanov Společenství,-----
 - z písemné **pozvánky** na zasedání shromáždění Společenství, která byla dle prohlášení pana Ing. Jaroslava Hanouska, v souladu s ust. Čl. VII odst. (7) a (8) Stanov společenství vyvěšena na domovní vývěsce patnáct dní přede dnem konání shromáždění a současně doručena všem členům Společenství,-----

- z ust. § 1206 odst. 1 obč. zák. a dle Čl. VII odst. (11) Stanov společenství, dle kterých má každý vlastník jednotky nacházející se v domě na adrese Praha 5, Janského 2420, **počet hlasů** odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, -----
- z výpisu z **katastru nemovitostí** získaného výstupem z informačního systému veřejné správy, vydaného dne 21.10.2015 pod pořadovým číslem V 666/2015, Mgr. Petrou Pěchovou, notářskou koncipientkou JUDr. Blanky Čechové, notářky se sídlem v Praze, -----
- z **prezenční listiny** ze zasedání shromáždění Společenství, dle které byli při zahájení zasedání shromáždění přítomni členové Společenství, kteří měli **6 565 hlasů** z celkového počtu **9 283 všech hlasů**, což představuje **70,72 %** celkového počtu hlasů všech členů Společenství, -----
- dle ust. § 1206 odst. 2 obč. zák. a dle Čl. VII odst. (10) Stanov společenství upravujících **usnášeníschopnost** shromáždění Společenství, -----
- z prohlášení pana Ing. Jaroslava Hanouska, který **zahájil** zasedání shromáždění Společenství a konstatoval, že při zahájení zasedání shromáždění byli přítomni členové společenství, kteří disponují **6 565 hlasy** z celkového počtu **9 283 všech hlasů**, což představuje **70,72 %** celkového počtu hlasů všech členů Společenství, a shromáždění je tudíž usnášeníschopné. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

d) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením pana Ing. Jaroslava Hanouska, který byl zvolen do funkce **předsedajícího** shromáždění v rámci programu tohoto zasedání shromáždění. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----
Totožnost pana Ing. Jaroslava Hanouska, nar. 08.04.1966, bydliště Praha 5, Stodůlky, Janského 2421/19, jsem ověřila dle předloženého platného úředního průkazu. -----

2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo Společenství či jeho orgány povinny před přijetím následujících usnesení shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem a Stanovami společenství. -----

II.

Na základě své přítomnosti při zasedání shromáždění Společenství, dále osvědčuji, že shromáždění **Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424**, projednalo, a poté přijalo rozhodnutí následujícího obsahu:-----

Mění se Stanovy společenství tak, že se nahrazují novým zněním stanov, které včetně nadpisu zní takto:-----

Stanovy Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419 – 2424

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „Společenství“) je právnická osoba založená za účelem zajištění správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Správa domu a pozemku zahrnuje:-----

Dům č.p. 2419	pozemek parcelní číslo 2342/122 zastavěná plocha a nádvoří,-----
2420	pozemek parcelní číslo 2342/123 zastavěná plocha a nádvoří,-----
2421	pozemek parcelní číslo 2342/124 zastavěná plocha a nádvoří,-----
2422	pozemek parcelní číslo 2342/125 zastavěná plocha a nádvoří,-----
2423	pozemek parcelní číslo 2342/126 zastavěná plocha a nádvoří,-----
2424	pozemek parcelní číslo 2342/127 zastavěná plocha a nádvoří,-----

Vše v katastrálním území obce Hlavní město Praha, část obce Stodůlky.-----
2. Společenství vlastníků je osobou osobně odpovědnou za správu domu a pozemku, právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Podle zákona, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor (dále jen „služby“), je Společenství vlastníků také poskytovatelem služeb, s povinnostmi a odpovědností z tohoto zákona vyplývajícími.-----
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "člen společenství").-----

Čl. II Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova: **Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419 - 2424.**-----
2. Sídlem společenství je **Janského 2420/21, 155 00 Praha 5,**-----
3. **IČO 751 37 577.**-----

Čl. III Správa domu a další činnosti

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.-----
2. Správa domu a další činnosti-----
 - 2.1. Správou domu se rozumí zajišťování:-----
 - a) provozu pozemku a domu, včetně jeho rekonstrukce a modernizace,-----

- b) údržby a oprav společných částí domu, -----
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů, -----
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu,-----
 - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,-----
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. -----
- 2.2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,-----
 - b) pojištění domu,-----
 - c) nájmu společných částí domu a nebytových prostor.-----
- 2.3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2.1. a 2.2. a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----
- 2.4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku: -----
- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov, -----
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,---
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,-----
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, -----
 - f) vedení seznamu členů společenství. -----
- 2.5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:---
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, -----
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,-----
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.-----
- 2.6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právníckým -----

osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. -----

2.7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:-----

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, -----
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, -----
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

3. Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem-----

3.1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----

3.2. Smlouva se správcem obsahuje:-----

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení výboru společenství orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,-----
- d) povinnost správce předložit jednou ročně výboru společenství a následně i shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat výboru společenství zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, -----
- f) další náležitosti stanovené shromážděním. -----

3.3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. -----

Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 3.1. až 3.3. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

4. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.-----

Čl. IV Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace. -----
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou starší osmnácti (18) let, na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce. Plná moc nemusí být opatřena úředně ověřeným podpisem. -----
3. Člen společenství může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----
4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu plné moci. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. -----
5. Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----
6. Členství ve společenství vlastníků zaniká: -----
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
 - úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby, -----
 - zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví, ----
 - zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků, -----
 - dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy. -----
7. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství. -----
8. Společenství vede a průběžně aktualizuje seznam vlastníků jednotek a dle možnosti nájemců v domě, se základními identifikačními údaji o těchto osobách. -----

Čl. V

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí. -----
2. Člen společenství má právo zejména: -----
 - 2.1. užívat společné části domu podle pravidel v zákoně a těchto stanovách upravených,-----
 - 2.2. účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,-----
 - 2.3. účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - 2.4. volit a být volen do orgánů společenství,-----
 - 2.5. předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,-----
 - 2.6. obdržet vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen ----- „služby“), nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období být využití zálohového příspěvku na údržbu, opravu a stavební úpravy společných částí, který se jednotlivým vypořádává a vrácení případných přeplatků nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,-----
 - 2.7. nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů, být informován o rozhodnutích přijatých výborem ve věci správy domu a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.-----
 - 2.8. 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 vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku.-----
3. Člen společenství má povinnost zejména: -----
 - 3.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,-----
 - 3.2. hradit stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh,-----
 - 3.3. hradit náklady, které společenství se správou domu a pozemku na základě žádosti člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.),-----
 - 3.4. řídit se při užívání společných částí domu a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně ----

- nájemců. Vždy je však povinností člena společenství nahlásit statutárnímu orgánu ztrátu čipu k vstupním dveřím, -----
- 3.5. zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníků jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, -----
 - 3.6. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo jímž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený, -----
 - 3.7. umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
 - 3.8. umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí domu, -----
 - 3.9. oznámit nejpozději do jednoho měsíce statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce po dobu delší než 2 měsíce v průběhu zúčtovacího období. Tato povinnost se týká i v případě změny počtu osob, které mají v bytě domácnost. -----
 - 3.10. v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě, oznámit nejpozději do jednoho měsíce společenství jméno a adresu této osoby, včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu, V takovém případě oznámí také kontaktní spojení na tuto osobu pro případ, že v bytě nebo v domě vznikne havarijní situace. -----
 - 3.11. v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části. -----
 - 3.12. Na návrh společenství vlastníků může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky Společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Do působnosti shromáždění patří:-----
 - 2.1. změna stanov, -----

- 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - 2.4. schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - 2.5. schválení druhu a rozsahu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - 2.6. rozhodování:-----
 - 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky, -----
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky, -----
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech, -----
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov, -----
 - 2.7. udělování předchozího souhlasu:-----
 - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov,-----
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----
 - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----
 - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
 - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do třiceti (30) dnů od doručení této žádosti.
 4. Shromáždění je svoláváno písemnou pozvánkou, která je zaslána všem členům společenství.-----

Písemná pozvánka musí být zaslána poštou, nebo předána osobně nebo vhozena do poštovní schránky nebo zaslána elektronicky na mailovou adresu, která byla nahlášena v seznamu elektronických adres. Současně musí být pozvánka zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně patnáct (15) dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce je uveden zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále je v pozvánce uvedeno, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.-----

5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společnosti, neurčí-li jinou osobu. -----
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společnosti, kteří mají většinu hlasů.
 - 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společnosti, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společnosti na společných částech; členové společnosti, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas,-----
 - 6.2. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - 6.2.1. změně stanov, -----
 - 6.2.2. způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky. -----
 - 6.3. Nadpoloviční většiny hlasů všech členů společnosti je zapotřebí k:-----
 - 6.3.1. volbě členů statutárního orgánu společnosti, -----
 - 6.3.2. přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, opravě nebo stavební úpravě společné části domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu nebo přesahující částku nad 250.000,- Kč (slovy dvě stě padesát tisíc korun českých) nebo o jejich financování s využitím úvěrových zdrojů; tím není dotčeno ustanovení 2.6.7. tohoto článku nebo a ustanovení bodu 5.2 čl. VII (havarijní stav). -----
 - 6.4. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek -----
Souhlas všech vlastníků jednotek je zapotřebí také při kolaudační změně z bytu na nebytový prostor. -----
7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis ve lhůtě do třiceti (30) dnů od jeho konání, včetně jeho zveřejnění pro potřebu členů společnosti, za jeho zpracování a zveřejnění odpovídá řídicí zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisují řídicí zasedání, zapisovatel a zvolení ověřovatelé zápisu. Záписы včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společnosti.
8. Způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání (per rollam) může být rozhodnuto:-----
 - 8.1. o týchž záležitostech, které měly být projednány na svolaném shromáždění, které nebylo způsobilé se usnášet, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,-----
 - 8.2. o týchž záležitostech, které byly řádně projednány na svolaném shromáždění, ale nebyl-li návrh na usnesení přijat kvalifikovanou většinou hlasů ve smyslu odst. 6. 2. nebo 6. 3. nebo 6. 4. tohoto čl. nebo čl. VI, a to na návrh osoby, která shromáždění svolala,-----
 - 8.3. v jiných věcech, než jsou uvedeny v odst. 6. 2. nebo 6. 3. nebo 6. 4. tohoto čl. nebo čl. VI, a to na návrh statutárního orgánu společnosti.-----
 - 8.4. každá záležitost, která bude schvalována výše uvedeným způsobem dle odstavců nebo 8. 2. nebo 8. 3., musí být nejdříve odsouhlasena tříčtvrtinovou většinou

přítomných členů společenství na řádně svolaném shromáždění vlastníků, a to na návrh statutárního orgánu společenství. -----

9. K platnosti hlasování dle článku VI., odstavce 8. se pak vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce, roku, kdy bylo učiněno, podepsáno vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu, a to do třiceti (30) dnů od data konání shromáždění vlastníků.-----
10. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě bez zbytečného odkladu výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. -----

Čl. VII

Statutární orgán společenství

1. Voleným orgánem společenství je výbor společenství (dále jen „výbor“). -----
2. Funkční období člena výboru je pět (5) let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru tímto odstoupením. -----
3. Výbor je statutárním orgánem společenství, za svou činnost odpovídá shromáždění. -----
4. Výboru náleží veškerá působnost, kterou stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu právnické osoby. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
5. V působnosti výboru je také rozhodování o: -----
 - 5.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 5.000 Kč (slovy pět tisíc korun českých) a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 25.000 Kč (slovy dvacet pět tisíc korun českých), -----
 5. 2. údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 250.000 Kč (slovy dvě stě padesát tisíc korun českých) v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek. -----

O všech rozhodnutích podle bodů 5.1 a 5. 2. tohoto článku je výbor společenství povinen informovat nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.-----
6. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Způsobilost být členem výboru stanoví zákon. Členem výboru však může být jen osoba, která je členem nebo společným členem společenství. Členem výboru může být zvolen opakovaně i bývalý člen výboru. -----

7. Výbor je čtyřčlenný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou či e-mailovou pozvánkou. Z jednání výboru se pořizuje zápis obsahující rozhodnutí a usnesení přijatá k jednotlivým bodům jednání. Všem členům společenství je tento zápis zpřístupněn k nahlédnutí na požádání v kanceláři výboru společenství.-----
8. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo členů výboru podle stanoveného pořadí.-----
9. Společenství zastupuje navenek předseda výboru. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.-----
10. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.-----
11. Výbor jedná za společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby.-----
12. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky, zprávy o hospodaření, rozpočtu na příští období a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků.-----
Sleduje postup splácení dlouhodobého úvěru, změny podmínek úvěrové smlouvy uplatněné bankou, zejména změny úrokové sazby a podává nejméně jedenkrát ročně o stavu splácení úvěru informaci všem členům společenství vlastníků.-----
13. K zajišťování operativního spojení s členy společenství jsou výborem pověřeni v jednotlivých domech domovní důvěrníci. Jejich prostřednictvím může výbor předávat vlastníkům i uživatelům bytů neodkladná sdělení důležitá pro zajištění správy domu a naopak vlastníci a uživatelé bytů se mohou jejich prostřednictvím obracet se svými potřebami na výbor společenství. Domovní důvěrníci také sledují pořádek ve společných částech domů, dodržování protipožárních opatření a předávají výboru informace o zjištěných nedostatcích.-----
14. Údržbu zařízení a odstraňování závad ve společných částech domů zajišťují smluvní pracovníci, jejichž činnost a způsob odměňování je zakotvena v individuálních smlouvách.-----

Čl. VIII Kontrolní komise / Revizor

1. Dalším voleným orgánem společenství je kontrolní komise. Kontrolní komise je orgánem, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů. Kontrolní komise je dvoučlenná. Pokud není uvedeno jinak, platí pro kontrolní komisi všechna pravidla, stanovená pro výbor jako kolektivní orgán.-----
2. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen kontrolní komisi poskytovat potřebnou součinnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. -----
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, kontroluje plnění usnesení přijatých shromážděním vlastníků a usnesení přijatých na jednání výboru společenství, plnění povinností vlastníků souvisejících s úhradou příspěvků a záloh na poskytované služby a podává výboru společenství informace o zjištěných nedostacích s případnými návrhy opatření k jejich odstranění, má právo se prostřednictvím svého zástupce účastnit jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.-----
4. Společenství může namísto kontrolní komise zvolit revizora. Na revizora se použijí ustanovení tohoto článku přiměřeně. -----

Čl. IX Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všichni členové společenství přímo či jen nepřímo užívají všechny společné části domu a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, 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. 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 zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.-----
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou stanovena tato pravidla:-----
 - 3.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a -----

- o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor navrhuje výbor a schvaluje shromáždění. -----
- 3.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní. -----
- 3.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem, světlem či chováním domácích zvířat, které omezují ostatní členy společenství. -----
- 3.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně. -----
- 3.5. Člen společenství není oprávněn, bez písemného souhlasu statutárního orgánu, ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty, pro které není konkrétní prostor určen nebo jejich umístěním dojde k porušení požárních či jiných zvláštních předpisů. Předměty, které budou umístěny ve společných částech domu, v rozporu s odstavcem 3. tohoto článku, budou na náklady člena společenství, pokud bude zjištěn, vyklizeny a členu společenství nevzniká žádný nárok na kompenzaci těchto předmětů. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání, avšak povinnosti stanovené požárními či zvláštními předpisy nejsou tímto dotčeny. -----
- 3.6. Porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání. V případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky. -----
- 3.7. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě. -----

Čl. X

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

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. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství. -----
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy. -----

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. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.-----
5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 5. listopadu roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. -----
6. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. -----
7. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. 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. -----
8. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku je určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek. -----
9. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----

Čl. XI

Ustanovení závěrečná

1. Stanovy budou zveřejněny na webových stránkách společenství se současným hromadným rozesláním členům společenství na jejich zaregistrované e-mailové adresy a budou uloženy u statutárního orgánu a zveřejněny v obchodním rejstříku. -----
V případě pochybností se stanovy považují za doručené třetím dnem po odeslání na e-mailové adresy a uveřejněním na web stránkách společenství. -----
Na písemné vyžádání člena společenství, statutární orgán zašle kopii platných stanov poštou členu společenství na adresu uvedenou v jeho žádosti. -----

2. Je-li evidovaná adresa člena společenství totožná s adresou domu, pro který společenství vzniklo, a má-li člen společenství v tomto domě označenou poštovní schránku, mohou být písemnosti namísto zasilání prostřednictvím provozovatele poštovních služeb vhazovány do této poštovní schránky; tyto písemnosti se v případě pochybností považují za doručené třetím dnem po vhození. -----
3. Případná žádost o zasilání písemností jiné kontaktní osobě nebo na jinou kontaktní adresu, než je adresa jednotky, musí být členem společenství opatřena jeho podpisem. -----
4. Případná žádost o zasilání písemností doporučeně nebo s dodejkou musí být členem společenství opatřena jeho podpisem; rozhodne-li tak společenství, je člen společenství povinen uhradit společenství náklady na poštovné. -----
5. Ustanovení odst. 2. až 5. tohoto článku nevylučuje možnost společenství zasílat vybraný typ písemností členům společenství doporučeně nebo s dodejkou bez jejich žádosti.
6. Tyto stanovy byly odsouhlaseny shromážděním Společenství vlastníků Velká Ohrada 2419 - 2424 konaném dne 22.10.2015 a téhož dne nabyly platnosti. -----

* * * * *

Rozhodnutí bylo přijato shromážděním tak, že předsedající přednesl návrh na schválení změny obsahu Stanov společenství, vyzval přítomné členy Společenství k hlasování a ti hlasovali zvednutím ruky. Konstatoval, že před hlasováním byli přítomni vlastníci disponující celkem **6 488 hlasy** z celkového počtu **9 283 hlasů**. Výsledek hlasování byl zjištěn prohlášením předsedajícího shromáždění, dle kterého **pro přijetí usnesení hlasovalo 6 488 hlasů z celkového počtu 6 488 přítomných hlasů, tj. 100 % přítomných hlasů**, proti návrhu nehlasoval z přítomných nikdo a nikdo se hlasování nezdržel. -----

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

Rozhodný počet hlasů pro přijetí usnesení o změně obsahu Stanov byl zjištěn z ust. § 1206 odst. 2 obč. zák. a z článku Čl. VII odst. (13) Stanov společenství a z prohlášení předsedajícího shromáždění o počtu přítomných hlasů na zasedání shromáždění a byl **4 866 hlasů**. -----

III.

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že předmětné usnesení bylo shromážděním Společenství přijato a jeho obsah i způsob přijetí je v souladu se zákonem a Stanovami společenství. -----

* * * * *

Strana sedmnáctá

O shora uvedených usneseních shromáždění **Společenství Velká Ohrada 2419 - 2424** byl tento notářský zápis mnou, JUDr. Blankou Čechovou, notářkou se sídlem v Praze, sepsán. Pan Ing. Jaroslav Hanousek, který zahájil zasedání shromáždění a současně byl zvolen předsedajícím zasedání shromáždění, prohlašuje, že si tento notářský zápis přečetl, a poté ho bez výhrad schválil.-----

Ing. Jaroslav Hanousek, v.r.

JUDr. Blanka Čechová, v.r.

.....
Ing. Jaroslav Hanousek

.....
JUDr. Blanka Čechová
notářka se sídlem v Praze

L.S.
(úřední razítko)
JUDr. Blanka Čechová
-3-
notářka v Praze

