

OPIS

Stejnopis
Notářský zápis

16. 5. 2002
14. března 2002

sepsaný dne 6.3.2002 (šestého března roku dva tisíce dva) v notářské kanceláři Mělník, Jarošova č.p.--
289, JUDr. Jitkou Kohoutovou, notářkou v Mělníku. -----

Na žádost svolavatele, zástupce původního vlastníka budovy, dostavila jsem se dne 5.3.2002 (pátého-
března roku dva tisíce dva) v 16.00 hodin na místo samé, to je do sálu Městské knihovny v Roudnici--
nad Labem, abych učinila toto: -----

o s v ě d ě n í

**o průběhu první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek Společenství vlastníků
jednotek v domě č.p. 1797 a 1798, ul. Neklanova, Roudnice nad Labem**

Za prvé: Jednání schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek zahájil dne 5.3.2002 (pátého-
března roku dva tisíce dva) v 16.10 hodin pan Zdeněk Kubínek, místostarosta Města Roudnice nad-
Labem. Konstatoval, že svolavatelem první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek byl-
původní vlastník budovy Město Roudnice nad Labem v souladu se zákonem č. 103/2000 Sb. -----
Po přivítání přítomných navrhl, aby předsedajícím schůze shromáždění vlastníků jednotek byl zvolen-
pan Ivan Fary. Jiný návrh podán nebyl. Pan Ivan Fary byl jednomyslně aklamací zvolen -----
předsedajícím. -----

Za druhé: Pan Ivan Fary navrhl, aby sčítateli byli zvoleni pan Milan Bartoš, paní Mgr. Irena Lusková a
paní Jiřina Faryová. -----
Jiný návrh podán nebyl. Navržení sčítatelé byli jednomyslně aklamací zvoleni. -----
Pan Ivan Fary navrhl, aby zapisovatelkou byla zvolena paní Věra Pospíšilová. -----
Jiný návrh podán nebyl. Paní Věra Pospíšilová byla jednomyslně aklamací zvolena. -----

Za třetí: Předsedající konstatoval, že dle prezenční listiny jsou přítomni nebo zastoupeni vlastníci -----
35 jednotek z celkového počtu 36 jednotek s celkovým počtem 96,91 % všech hlasů dle velikosti -----
spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Shromáždění je schopné-----
usnášení. -----
Opis prezenční listiny, včetně plných mocí, tvoří přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu. -----
Dále konstatoval, že z prohlášení vlastníků jednotek bylo zjištěno, že třetímu vlastníku bytové -----
jednotky byla doručena kupní smlouva s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí -----
dne 17.12.2001. -----

Za čtvrté: Předsedající seznámil přítomné s programem první schůze shromáždění společenství -----
vlastníků jednotek, který byl uveden v pozvánce, kterou obdrželi všichni vlastníci jednotek. -----

Dle programu by schůze měla projednat následující body: -----

- 1) Zvolení předsedajícího. -----
- 2) Zvolení sčítatelů. -----
- 3) Schválení stanov. -----
- 4) Zvolení výboru. -----
- 5) Oznámení výsledku voleb výboru – předsedy a místopředsedy společenství. -----

K navrženému programu nebyly vzneseny žádné připomínky ani další návrhy. Program byl -----
jednomyslně schválen. -----

Pozvánka tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu. -----

Za páté: Předsedající předložil návrh stanov společenství. Konstatoval, že s návrhem stanov měli -----
možnost se předem seznámit všichni vlastníci jednotek, neboť návrh stanov všichni vlastníci jednotek
obdrželi předem. -----

Přítomných se dotázal, zda k předloženému návrhu stanov jsou připomínky, protináměry nebo dotazy.
Paní Mgr. Irena Lusková vznesla dotaz týkající se vlastnictví pozemku a dále dotaz týkající se -----
ustanovení čl. IV. odstavec 7 h) návrhu stanov. Její dotaz zodpověděl místostarosta pan Zdeněk -----
Kubínek a paní Renata Chudá z odboru správy bytu. -----

Žádné další připomínky, protináměry ani dotazy vzneseny nebyly. -----
Poté bylo přistoupeno k hlasování o návrhu stanov aklamací hlasovacími lístky s vyznačeným počtem
hlasů dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. -----

Po provedeném hlasování a předložení zprávy sčítatelů o výsledku hlasování konstatoval předsedající,
že o návrhu stanov bylo hlasováno takto: -----

pro: 35 vlastníků jednotek, -----

proti: 0 vlastníků jednotek, -----

zdržel se: 0 vlastníků jednotek, -----

a že stanovy byly schváleny 100 % hlasy přítomných vlastníků jednotek. -----

Schválené znění stanov, které bylo notářce předáno předsedajícím, tvoří přílohu č. 3 tohoto notářského
zápisu. -----

Za šesté: Poté bylo přistoupeno v souladu se schválenými stanovami k volbě tříčlenného výboru, -----
kontrolní komise a pokladníka. -----

Předsedající navrhl, aby do výboru byli zvoleni paní Šárka Seibertová, pan Jaroslav Horák a pan Ivan
Fary. -----

Přítomných se dotázal, zda mají další návrhy. Jiné návrhy podány nebyly. -----

Předsedající navrhl, aby o všech navržených členech výboru bylo hlasováno společně. Návrh byl -----
jednomyslně přijat. -----

O navržených členech výboru bylo hlasováno společně aklamací hlasovacími lístky s vyznačeným -----
počtem hlasů dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. --

Po provedeném hlasování a předložení zprávy sčítatelů o výsledku hlasování konstatoval předsedající,
že o členech výboru bylo hlasováno takto: -----

• Šárka Seibertová, r.č. 656128/0022, bydliště – Praha 4, Krč, Štúrova č.p. 1156, -----

• Jaroslav Horák, r.č. 571202/0875, bydliště – Roudnice nad Labem, Neklanova č.p. 1797, ----

• Ivan Fary, r.č. 550901/0661, bydliště – Roudnice nad Labem, Neklanova č.p. 1798, -----

pro: 35 vlastníků jednotek, -----

proti: 0 vlastníků jednotek, -----
zdržel se: 0 vlastníků jednotek,-----
a že výbor byl zvolen nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. -----
Předsedající navrhl, aby do kontrolní komise byli zvoleni pan Jiří Hron a pan PaedDr. Zdeněk -----
Cikánek. -----
Přítomných se dotázal, zda mají další návrhy. Jiné návrhy podány nebyly. -----
Předsedající navrhl, aby o všech navržených členech kontrolní komise bylo hlasováno společně. Návrh -----
byl jednomyslně přijat. -----
O navržených členech kontrolní komise bylo hlasováno společně aklamací hlasovacími lístky -----
s vyznačeným počtem hlasů dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných-----
částech domu. -----
Po provedeném hlasování a předložení zprávy sčítatelů o výsledku hlasování konstatoval předsedající, -----
že o členech kontrolní komise bylo hlasováno takto: -----
• Jiří Hron, r.č. 680729/1337, bydliště – Roudnice nad Labem, Neklanova č.p. 1798, -----
• PaedDr. Zdeněk Cikánek, r.č. 470214/082, bydliště – Roudnice nad Labem, Neklanova -----
č.p. 1797, -----

pro: 35 vlastníků jednotek, -----
proti: 0 vlastníků jednotek, -----
zdržel se: 0 vlastníků jednotek,-----
a že kontrolní komise byla zvolena nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. -----
Pokladníkem byl navržen pan PaedDr. Zdeněk Cikánek. Protože byl zvolen členem kontrolní komise, -----
z důvodu kolize byl navržen dodatečně pokladníkem pan Milan Bartoš. Jiný návrh podán nebyl. -----
O navrženém pokladníku bylo hlasováno aklamací hlasovacími lístky s vyznačeným počtem hlasů dle -----
velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. -----
Po provedeném hlasování a předložení zprávy sčítatelů o výsledku hlasování konstatoval předsedající, -----
že o pokladníku bylo hlasováno takto: -----
pro: 35 vlastníků jednotek, -----
proti: 0 vlastníků jednotek, -----
zdržel se: 0 vlastníků jednotek.-----

Za sedmé: V 16.30 hodin pan Ivan Fary přerušil jednání prvního shromáždění společenství vlastníků -----
jednotek. -----

Za osmé: V 16.35 hodin bylo v jednání pokračováno. Pan Ivan Fary konstatoval, že během přestávky -----
se sešel výbor k prvnímu jednání, na kterém zvolil: -----
předsedou výboru – pani Šárku Seibertovou, -----
místopředsedou výboru – pana Jaroslava Horáka. -----

Za deváté: Předsedající se dotázal přítomných, zda k průběhu první schůze mají nějaké připomínky-----
nebo dotazy. Žádné vzneseny nebyly. -----

Za desáté: Jednání první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek bylo ukončeno v 16.45-----
hodin. -----

Strana čtvrtá

Za jedenácté: Osvědčuji, že jednání první schůze shromáždění společenství vlastníků jednotek -----
probíhalo tak, jak výše popsáno, a to za mojí nepřetržité přítomnosti. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, členy výboru (Ivanem Fary, Jaroslavem Horákem a -----
Šárkou Seibertovou přečten, jimi po přečtení v celém obsahu přede mnou schválen a podepsán. -----

Notářka:

Ivan Fary, v.r.
Jaroslav Horák, v.r.
Šárka Seibertová, v.r.

L.S. Dr. Jitka Kohoutová, v.r.

Příloha zápisu z jednání shromáždění společenství

Prezenční listina

o přítomnosti vlastníků jednotek na schůzi shromáždění společenství vlastníků jednotek domu čp. 1797-8 konané dne 7. 3. 2002 v Roudnici nad Labem v 16.00 hodin v místnosti HEJTSKA KNEŽUNA V ROUDNICI NAD LABEM


č.p.	číslo bytu	Vlastník jednotky	Bytem	Podíl	%	Podpis
1797	1	Mgr. Irena Lusková		572/18518	3,09	Lusková I.
1797	2	Jakub Fix		351/18516	1,90	Fix J.
1797	3	Libuše Dlouhá		615/18516	3,32	Dlouhá L.
1797	4	Milan Demčík a Jiřina Demčíková		572/18518	3,09	Demčík Milan
1797	5	Město Roudnice nad Labem		351/18516	1,90	Město Roudnice nad Labem
1797	6	Pavel Hájek		615/18516	3,32	Hájek P.
1797	7	Vojtěch Hora		572/18516	3,09	Hora V.
1797	8	Nadězda Teplíková		351/18516	1,90	Teplíková N.
1797	9	PaedDr. Zdeněk Cikánek a Mgr. Eva Cikánková		615/18516	3,32	Cikánek Z.
1797	10	Město Roudnice nad Labem		572/18516	3,09	Město Roudnice nad Labem
1797	11	Město Roudnice nad Labem		351/18516	1,90	Město Roudnice nad Labem
1797	12	Milan Bartoš a Zlata Bartošová		615/18518	3,32	Bartoš M.
1797	13	Jaroslav Horák a Mgr. Dana Horáková		572/18516	3,09	Horák J.
1797	14	Věra Pospíšilová		351/18516	1,90	Pospíšilová V.
1797	15	Miroslav Šaibert a Šárka Šaibertová		615/18516	3,32	Šaibert M.
1797	16	Vladimír Háp a Radka Hápková		572/18516	3,09	Háp V.
1797	17	Petra Nedvěďová		351/18516	1,90	Nedvěďová P.
1797	18	Milan Šchof a Jarmila Šchofová		615/18516	3,32	Šchof M.
1798	1	Jiří Hron a Jana Hronová		615/18516	3,32	Hron J.
1798	2	Město Roudnice nad Labem		351/18516	1,90	Město Roudnice nad Labem
1798	3	Město Roudnice nad Labem		582/18516	3,14	Město Roudnice nad Labem
1798	4	Město Roudnice nad Labem		615/18516	3,32	Město Roudnice nad Labem
1798	5	Město Roudnice nad Labem		351/18516	1,90	Město Roudnice nad Labem
1798	6	Ferdinand Pám		582/18516	3,14	Pám F.
1798	7	Ivan Fary a Jiřina Faryová		615/18516	3,32	Fary I.
1798	8	Město Roudnice nad Labem		351/18516	1,90	Město Roudnice nad Labem
1798	9	Mgr. Dana Müllerová		582/18516	3,14	Müllerová D.
1798	10	Václav Korda a Bc. Petra Kordová		615/18516	3,32	Korda V.
1798	11	Mgr. Marek Kašpar a Ing. Kateřina Kašparová		351/18516	1,90	Kašpar M.
1798	12	Město Roudnice nad Labem		582/18516	3,14	Město Roudnice nad Labem
1798	13	Andrea Medková		615/18516	3,32	Medková A.
1798	14	Alena Michalečková		351/18516	1,90	Michalečková A.
1798	15	Město Roudnice nad Labem		582/18516	3,14	Město Roudnice nad Labem
1798	16	Václav Jarý a Jana Jará		615/18516	3,32	Jarý V.
1798	17	Město Roudnice nad Labem		351/18516	1,90	Město Roudnice nad Labem
1798	18	Město Roudnice nad Labem		582/18516	3,14	Město Roudnice nad Labem
Celkem				18516/18518	100	

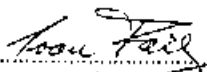
Oprávněnost přítomných ověřena

- u vlastníků jednotek z dokladů totožnosti
- u zmocněných zástupců z dokladů totožnosti a přiložených plných mocí vlastníků jednotek

V Roudnici nad Labem dne 7. 3. 2002

Přítomnost ověřil:

.....


.....

 předseda

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný **Pavel Hájek**, r. č. 771005/2933, trvale bytem v Roudnici nad Labem, Neklanova 1797,

zmocňuji

svého bratra **Jana Hájka**, r. č. 790428/2925, trvale bytem v Roudnici nad Labem, Neklanova 1797,

aby za mne jednal a činil veškeré právní úkony týkající se bytu, jehož jsem vlastníkem (jde o byt č. 6 v domě č. p. 1797 v Neklanově ulici v Roudnici nad Labem), zejména aby za mne jednal s majiteli ostatních bytů v domě, s orgány státní správy a příslušnými úřady (finanční úřad, katastrální úřad apod.), aby za mne přebíral listiny všeho druhu, jednal s orgány místní samosprávy, se subjekty zabývajícími se správou domu nebo poskytujícími služby (odvoz odpadu, dodávky tepla, vody apod.), aby za mne přijímal veškeré dispozice se shora uvedeným bytem a aby činil i všechny ostatní úkony, které s výkonem mého vlastnického práva k uvedenému bytu souvisejí.

Výslovně jej též zplnomocňuji, aby za mne jednal ve všech právních věcech týkajících se společenství vlastníků bytových jednotek z domu č.p. 1797, včetně hlasování na shromáždění vlastníků.

Svého bratra **Jana Hájka** rovněž zmocňuji k přebírání veškerých zásilek, i doporučených nebo určených do vlastních rukou, včetně dopisů, balíků a finančních poukázek.

Tuto plnou moc uděluji na dobu neurčitou.

V Praze dne 28.1.2002



Pavel Hájek

Plnou moc přijímám.


Jan Hájek

Běžné číslo ověřovací knihy O 726/2002
Ověřuji, že Pavel Hájek
r.č. 771005/2933, Roudnice
nad Labem, Neklanova 1797,
jehož totožnost byla prokázána platným úředním
průkazem, tuto listinu přede mnou vlastnoručně
podepsal.

V Praze dne 28-01-2002


Miroslava Růžičková
notářská ležmnice
pověřená
JUDr. Janou Vaňkovou
notářkou v Praze



Pověřuji Josefa HOTÁRKA narozeného 15.11.1933 (rod. číslo 331115/402),
aby v mé nepřítomnosti vyřizoval veškeré záležitosti související s bytem č. 16
v Neklanově ulici č. p. 1798, Roudnice nad Labem.

Vlastník bytové jednotky č. 1798/16
Hana JARÁ (rod. číslo 635622/1795)
Přátelství 8
350 02 CHEB



Podle ověřovací knihy č.: 331.1202
podepsal - uznal před MĚÚ CHEB /
jméno, příjmení: Hana Jará
trvalé bydliště: Cheb, Práteleho ul. 49/8
r. č.: 635622/1795
totožnost ověřena podle: VP: AP 943 103
v Chebu, dne: 23. 1. 2002



PLNA ' MOC

ja', níže podepsany' RNDr. Marek Kápar Ph.D., nar. 22. 9. 1973,
 č. 730922/2745, bytem v Roudnici n. L., Neklanova 1798, učitel
 novou moc s' manželce Ing. Kateřiny Káparové, nar. 17. 5. 1974,
 č. 745517/2659, bytem v Roudnici n. L., Neklanova 1798 k. domu,
 by mě zastupovala na stromářství společnosti vlastníků jednotek
 dome č.p. 1797 a 1798, které se koná 5. 3. 2002

me' rájny a rájny me' manželky Ing. Kateřiny Káparové nejsou v rozporu.

Podpis: Kápar

Plná moc

Příloha přílohy č. 1 - NZ 78/2002

Zplnomocňuji Milana Bartoše
(r.č. 591106/1249) při jednání
na shromáždění společenství
vlastníků jednotek v domě
dne 5.3.2002

Dne 5.2.2002
Roudnice 4/L

Zlata Bartošová
Bulšarovi

POZVÁNKA

na schůzi shromáždění společenství vlastníků

Správce pověřený správou domu čp. 1797-1798 v Neklanově ulici v Roudnici nad Labem, na základě pověření původního vlastníka budovy

s v o l á v á

podle § 11 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nález Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb. a zákona č. 103/2000 Sb.

**shromáždění společenství vlastníků jednotek v domě,
které se koná v úterý 5. března 2002 od 16,00 hod. na sále Městské knihovny v Roudnici nad
Labem.**

Program shromáždění:

- 1) zvolení předsedajícího schůze
- 2) zvolení sčítatelů
- 3) schválení stanov
- 4) zvolení výboru
- 5) oznámení výsledku voleb výboru - předsedy a místopředsedy společenství

Okamžitě po skončení této první schůze se uskuteční druhé zasedání společenství vlastníků (již bez účasti notáře), na programu bude:

- 1) schválení mandátní smlouvy na obstarávání bytů - správa domu
- 2) informace o vyúčtování placených služeb
- 3) pojištění majetku
- 4) diskuze
- 5) závěr

Registrace vlastníků (spoluvlastníků) jednotek na prezenční listině bude zahájena 15 minut před konáním shromáždění na základě předloženého občanského průkazu, příp. jiného dokladu osvědčujícího totožnost vlastníka.

V případě zastupování se zástupce vlastníka jednotky prokáže občanským průkazem, případně jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a plnou mocí s úředně ověřeným podpisem vlastníka jednotky, kterého zastupuje.

V Roudnici n. L. 11. února 2002

**Za původního vlastníka domu Město Roudnice nad Labem
zastoupené starostou města panem Antonínem Rousem**



**Stanovy společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 1797 a 1798, ul.
Neklanova, Roudnice nad Labem
Sídlo společenství: Neklanova 1797, Roudnice nad Labem**

Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb. a zákona č. 103/2000 Sb. (dále jen "zákon"). Pokud společenství nepřijme jiné stanovy, řídí se těmito vzorovými stanovami.

**I.
Předmět činnosti**

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně (dále jen "správa domu") a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou domu se rozumí
 - a. zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
 - b. zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c. zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d. zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
 - e. zajišťování revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové stanice,
 - f. zajišťování prohlídek a čištění komínů,
 - g. plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - h. zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,
 - i. vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - j. zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - k. vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - l. vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - m. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,

- n. vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
3. Na základě pověření všech vlastníků jednotek zajišťuje společenství pojištění jednotlivých jednotek a k nim příslušejících podílů na společných částech domu s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného za ty vlastníky jednotek, kteří společenství včas poskytnou peněžní prostředky k úhradě pojistného.
4. Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství
 - a. plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen "služby"), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
 - b. dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c. dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d. dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, případně od dodavatele tepla ze zdroje umístěného mimo dům,
 - e. další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
5. Předmětem činnosti společenství může být dále v případech, kdy společenství zajišťuje služby
 - a. vybírání záloh na úhradu za služby od vlastníků jednotek,
 - b. vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby,
 - c. zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek formou záloh na úhradu za služby,
 - d. vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek,
 - e. provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek.
6. Společenství je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, a to se souhlasem vlastníka jednotky.

Čl. II Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a. shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen "shromáždění"),
 - b. výbor společenství (dále jen "výbor"). Není-li zvolen výbor, vlastníkem jednotky, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen "pověřený vlastník").
2. Výbor a pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být pouze vlastník jednotky v domě.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka. Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu.

4. Funkční období členů výboru a pověřeného vlastníka činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.
5. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být zvolena pouze osoba starší 18 let.
6. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.
7. Členům výboru a pověřenému vlastníku může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.
8. O průběhu schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.
9. Člen výboru a pověřený vlastník může být volen opětovně.
10. Člen výboru a pověřený vlastník může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
11. Člen výboru a pověřený vlastník může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení členu o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění.
12. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.
13. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí bod 2 až 7 a 9 až 12.

Čl. III Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování
 - a. o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona,
 - b. o schválení nebo o změně stanov,
 - c. o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,
 - d. o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
 - e. rozhodování o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - f. stanovení výše odměny členů výboru a pověřeného vlastníka.
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník; shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají aspoň jednu čtvrtinu hlasů. Jímí zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
4. Pokud není zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil nebo pověřený vlastník. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo pověřený vlastník.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.
8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka jednotky soud. Ide-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona).
9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2 písm. a), o schválení nebo o změně stanov podle bodu 2 písm. b) a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 2 písm. c) je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.
10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
11. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek.
12. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a. datum a místo konání shromáždění,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování,
 - d. námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - e. označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.
13. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednávaným bodům.

Čl. IV **Výbor**

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor je tříčlenný.
2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu.
3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.

5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
6. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
7. Výbor zejména:
 - a. jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b. svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c. rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
 - d. odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e. odpovídá za vedení písemnosti (vedení evidencí členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
 - f. sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
 - g. činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,
 - h. má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a. datum a místo konání,
 - b. přijatá usnesení,
 - c. výsledky hlasování členů výboru,
 - d. námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.

Čl. V Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník je statutárním orgánem společenství, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly v rozsahu čl. IV bodu 7.
2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník jednotky (jednotek), kterého zvolí shromáždění; pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení čl. IV bodu 4.

3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.
4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.

Čl. VI

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství.
3. Jména členů společenství při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován v knize členů společenství.

Čl. VII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
 - a. účastnit se veškeré činnosti společenství,
 - b. podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c. volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
 - d. předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e. obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - f. nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
 - a. dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
 - c. neprodleně upozorňovat výbor a pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - d. hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
 - e. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f. umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, provádění oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácností,

- h. zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - i. umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j. oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky,
 - k. oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovvi změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

Čl. VIII

Zánik členství ve společenství

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

Čl. IX

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl. VII bodu 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.
2. O vyúčtování záloh podle čl. VII bodu 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.
4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. VII bodu 2 písm. e) je výbor nebo pověřený vlastník povinen jednou ročně rozúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

Čl. X

Hospodaření společenství

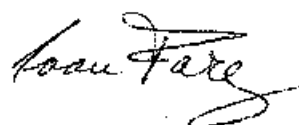
1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce).

3. Společenství vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XI

Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.



Strana devatenáctá

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu a jeho přílohy č. 1, 2 a 3, vyhotovený dne 6.3.2002 (šestého března roku dva tisíce dva), určený společenství **Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 1797 a 1798, ul. Neklanova, Roudnice nad Labem**, se shodují doslovně s originálem notářského zápisu a jeho přílohami, sepsaným pod číslem jednacím NZ 78/2002 podepsanou notářkou. -----

Notářka:

Jitka Kohoutová



Ověřuji, že tento opis souhlasí doslovně s prvopisem listiny, z níž byl pořízen, složeným z listů (archů), v němž nebyly provedeny změny, doplňky, vsuvky nebo škrty, které by mohly zeslabit jeho věrohodnost. Tento opis je úplný a obsahuje listů (archů).
v Mělníku dne 6.3.2002



Jitka Kohoutová