

9.

S 1210
15. pros. 2004

1-4218/12
8. 11. 2004 J.

Strana první

NZ 88/2004
N 100/2004

OPIS

Stejnopis Notářský zápis

sepsaný dne 16.4.2004 (šestnáctého dubna roku dva tisíce čtyři) v notářské kanceláři Mělník, Jarošova č.p. 289, JUDr. Jitkou Kohoutovou, notářkou v Mělníku. -----

Na žádost společenství Společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 1797 a 1798, ul. Neklanova, Roudnice nad Labem, se sídlem Roudnice nad Labem, Neklanova 1797, PSČ 413 01, identifikační číslo 25448633, které je zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl S, vložka 1210, dostavila jsem se dne 15.4.2004 (patnáctého dubna roku dva tisíce čtyři) v 17.00 hodin na místo samé, to je do kinosálu Středního odborného učiliště, Roudnice nad Labem, Neklanova ulice, abych učinila toto: -----

o s v ě ě ě n í

o průběhu 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 zahájila dne 15.4.2004 (patnáctého dubna roku dva tisíce čtyři) v 17.10 hodin paní Šárka Seibertová, předsedkyně výboru.---

Za druhé: Paní Šárka Seibertová konstatovala, že schůze shromáždění byla svolána pozvánkou v souladu se stanovami společenství. -----

Program jednání bude v souladu s navrženým programem v pozvánce následující: -----

1. Zvolení sčítatelů. -----
2. Změna stanov společenství. -----
3. Volba nových členů výboru společenství. -----

Pozvánka tvoří přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu. -----

Za třetí: Paní Šárka Seibertová konstatovala, že výbor společenství určil návrhovou komisi ve složení pan Václav Korda a paní Alena Michalečková. -----

Návrhová komise navrhla, aby sčítateli byli zvoleni pan Jaroslav Horák, paní Jarmila Schořová a paní Dana Horáková. -----

O navržených sčítatelích bylo hlasováno aklamací. Navržení sčítatelé byli jednomyslně zvoleni. -----

Za čtvrté: Paní Šárka Seibertová konstatovala, že dle prezenční listiny je přítomno nebo zastoupeno 35 vlastníků jednotek z celkového počtu 36 jednotek s počtem hlasů 17901 z celkového počtu 18516 -----

hlasů, tj. 96,68 % hlasů dle velikosti spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Shromáždění je schopné usnášení. -----
Opis prezenční listiny, včetně plných mocí, tvoří přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu. -----

Za páté: Poté bylo přistoupeno k projednání návrhu změn stanov. Paní Šárka Seibertová konstatovala, že návrh změn stanov obdrželi všichni vlastníci jednotek před konáním shromáždění. -----
K předloženému návrhu změn stanov nebyly předloženy žádné připomínky ani protinávry. -----
Přítomných se dotázala, zda k předloženému návrhu změn stanov mají připomínky nebo protinávry. Žádné vzneseny nebyly. -----

Poté bylo přistoupeno k hlasování o návrhu změn stanov aklamací. -----
Po provedeném hlasování a sečtení hlasů sčítatelé konstatovali, že o návrhu změn stanov bylo hlasováno takto: -----
pro: 35 vlastníků jednotek s počtem hlasů 17901 dle velikosti spoluvlastnických podílů na -----
společných částech domu, -----
proti: 0 vlastníků jednotek, -----
zdrželi se: 0 vlastníků jednotek, -----
a že navržené změny stanov byly schváleny stanoveným počtem hlasů. -----
Schválené znění stanov, které bylo podepsáno paní Šárkou Seibertovou a předáno notářce, tvoří přílohu č. 3 tohoto notářského zápisu. -----

Za šesté: Paní Šárka Seibertová konstatovala, že dne 26.3.2004 odstoupili z funkce členů výboru společenství pan Jaroslav Horák a pan Ivan Fary. -----
Návrhová komise navrhla, aby do výboru společenství byli zvoleni pan Milan Bartoš a pan Ferdinand Pém. -----

O navržených členech výboru bylo hlasováno jednotlivě aklamací. -----
Po provedeném hlasování a sečtení hlasů sčítatelé konstatovali, že o členech výboru bylo hlasováno takto: -----

• **Milan Bartoš, r.č. 591106/1244, bydliště – Roudnice nad Labem, Neklanova č.p. 1797** -----
pro: 35 vlastníků jednotek s počtem hlasů 17901 dle velikosti spoluvlastnických podílů na -----
společných částech domu, -----
proti: 0 vlastníků jednotek, -----
zdrželi se: 0 vlastníků jednotek, -----

• **Ferdinand Pém, r.č. 280914/043, bydliště – Roudnice nad Labem, Neklanova č.p. 1798** -----
pro: 35 vlastníků jednotek s počtem hlasů 17901 dle velikosti spoluvlastnických podílů na -----
společných částech domu, -----
proti: 0 vlastníků jednotek, -----
zdrželi se: 0 vlastníků jednotek, -----
a že členové výboru byli zvoleni stanoveným počtem hlasů. -----

Za sedmé: Paní Šárka Seibertová se dotázala přítomných, zda k průběhu shromáždění společenství mají připomínky nebo dotazy. Žádné vzneseny nebyly. Jednání shromáždění bylo ukončeno v 17.50 hodin. -----

Strana třetí

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

O tom jsem tento notářský zápis sepsala, vlastnoručně podepsala a opatřila otiskem úředního razítka. -----

Notářka:

L.S. Dr. Jitka Kohoutová, v.r.

Pozvánka

Jménem výboru Společenství vlastníků jednotek Neklanova 1797 a 1798 Roudnice n.L. si Vás, jako vlastníka, dovoluujeme pozvat na **Shromáždění vlastníků bytových jednotek**, které se koná dne 15.4. 2004 od 17. hodin za účasti notáře v kinosále SOÚ, ul. Neklanova.

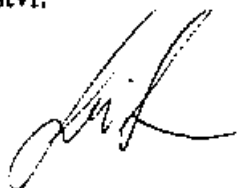
Účast všech vlastníků nutná !!!

PROGRAM: 1) Zvolení sčitatelů
2) Změna stanov Společenství
3) Volba nových členů výboru Společenství

V Roudnici n.L. 27.3.2004

Za výbor společenství:

Seibertová Šárka
Předseda



Společenství vlastníků jednotek
v domě č.p. 1797 a 1798
ul. Neklanova Roudnice n.L.
Neklanova 1797,413 01 Roudnice n.L.
IČO 25 44 86 33

Presenční listina

Příloha č. 2 - NZ 88/2004

o přítomnosti vlastníků jednotek na schromáždění společenství vlastníků jednotek
v domě č.p. 1797 a 1798, ul. Neklanova Roudnice nad Labem konané dne 15.4.
2004 v Roudnici n.L. v 17.00 hodin v kinosále SOU stavební ul. Neklanova

číslo bytu	vlastník jednotky	podíl	%	podpis
797 1	Mgr. Irena Lusková	572/18516	3,09	<i>Irena Lusková</i>
797 2	Jakub Fix	351/18516	1,90	<i>Jakub Fix</i>
797 3	Libuše Dlouhá	615/18516	3,32	<i>Libuše Dlouhá</i>
797 4	Milan Demčik a Jiřina Demčíková	572/18516	3,09	<i>Demčíková</i>
797 5	Město Roudnice nad Labem	351/18516	1,90	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
797 6	Pavel Hájek	615/18516	3,32	<i>Pavel Hájek</i>
797 7	Vojtěch Hora	572/18516	3,09	<i>Vojtěch Hora</i>
797 8	Naděžda Teplická	351/18516	1,90	<i>Naděžda Teplická</i>
797 9	PaDr. Zdeněk Cikánek a Mgr. Eva Cikánková	615/18516	3,32	<i>Cikánek</i>
797 10	Město Roudnice nad Labem	572/18516	3,09	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
797 11	Město Roudnice nad Labem	351/18516	1,90	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
797 12	Milan Bartoš a Zlata Bartošová	615/18516	3,32	<i>Milan Bartoš + Zlata Bartošová</i>
797 13	Jaroslav Horák a Dana Horáková	572/18516	3,09	<i>Jaroslav Horák + Dana Horáková</i>
797 14	Věra Pospíšilová	351/18516	1,90	<i>Věra Pospíšilová</i>
797 15	Miroslav Seibert a Šárka Seibertová	615/18516	3,32	<i>Miroslav Seibert + Šárka Seibertová</i>
797 16	Vladimír Háp a Radka Hápová	572/18516	3,09	<i>Vladimír Háp + Radka Hápová</i>
797 17	Petra Sáhulová	351/18516	1,90	<i>Petra Sáhulová</i>
797 18	Milan Schoř a Jarmila Schořová	615/18516	3,32	<i>Milan Schoř + Jarmila Schořová</i>
798 1	Jiří Hron a Hana Hronová	615/18516	3,32	<i>Jiří Hron + Hana Hronová</i>
798 2	Město Roudnice nad Labem	351/18516	1,90	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
798 3	Město Roudnice nad Labem	582/18516	3,14	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
798 4	Město Roudnice nad Labem	615/18516	3,32	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
798 5	Město Roudnice nad Labem	351/18516	1,90	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
798 6	Ferdinand Pém	582/18516	3,14	<i>Ferdinand Pém</i>
798 7	Ivan Fary a Jiřina Faryová	615/18516	3,32	<i>Ivan Fary + Jiřina Faryová</i>
798 8	Město Roudnice nad Labem	351/18516	1,90	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
798 9	Dana Müllerová	582/18516	3,14	<i>Dana Müllerová</i>
798 10	Václav Korda a Bc. Petra Kordová	615/18516	3,32	<i>Václav Korda + Bc. Petra Kordová</i>
798 11	Jožef Hůžera a Lenka Hůžerová	351/18516	1,90	<i>Jožef Hůžera + Lenka Hůžerová</i>
798 12	Město Roudnice nad Labem	582/18516	3,14	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
798 13	Ondřej Macek a Pavlína Koublová	615/18516	3,32	<i>Ondřej Macek + Pavlína Koublová</i>
798 14	Alena Michalečková	351/18516	1,90	<i>Alena Michalečková</i>
798 15	Město Roudnice nad Labem	582/18516	3,14	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
798 16	Václav Jarý a Hana Jará	615/18516	3,32	<i>Václav Jarý + Hana Jará</i>
798 17	Město Roudnice nad Labem	351/18516	1,90	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
798 18	Město Roudnice nad Labem	582/18516	3,14	<i>Město Roudnice nad Labem</i>
	celkem	18516/18516	100	

Oprávněnost přítomných ověřil

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

v Roudnici n.L. dne 15. 4. 2004

přítomnost ověřil:

Střelcová

předseda

P L N Á · M O C

Zplnomocňuji svoji manželku Radku Háповou
r.č. 715321/2671 pro hlasování za svoji
osobu na schůzi vlastníků jednotek
konané dne 15.dubna 2004.

Vladimír Háp
Vladimír Háp

*ZPLNOMOCNĚNÍ MANŽELA p. JOSEFA HUXÉRU r.č. 410424/001
NA SROVNÁVĚČNÍ VLASTNÍKŮ ZYTOVÝCH JEDNOTEK
& JINOU NEBO p. JENKA HUXÉROVA r.č. 455216/012*

10. 4. 2004 Rad.

Huxerová Lenka

Plná moc

20

Zplnomocňuji svou matku B. Fixovou (55600571046)
k veškerým úkonům s mým bytem č. 2
v Naklaňově ul. 1494

Jakub Fix

Jakub Fix
Naklaňova 1494
Boudovice u/L

V Boudovicích u/L
7.1.2004

P l n á m o c

Jméno, příjmení, r.č. osoby, která vydává plnou moc: HANA HRONOVÁ

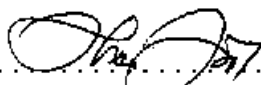
695412/2659; NELLANOVA 149P; BODOVICE NAD LABEM

pověřuji pana (paní): JIŘÍHO HRONÁ nar.: 29.3.1968

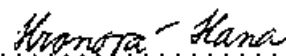
číslo občanského průkazu: SK 241631 k úkonu: JEDNÁNÍ A HLASOVÁNÍ

NA SCHŮZI SVČS NELLANOVA 1494-149P DNE 15.4.2004

V BODOVICÍCH NAD LABEM dne 14.4.2004



vlastnoruční podpis
zmocněné osoby



vlastnoruční podpis
osoby, která vydává plnou moc

PLNÁ MOČ

UDELUJI DÍMTO PLNOU MOČ P. PAULINĚ KOUBLOVĚ
(r.č. 445413/2664) PRO JEDNÁNÍ A SCHVÁLOVÁNÍ
VĚCÍ SPOJENÝCH SE SPOLEČENSTVÍM JEDNOTEK
V DOME č.p. 1494 a 1498, NEKLADOVA UL., ROUDNICE
NAD LABETI.

V ROUDNICI N.L. 15.4. 2004

L.č. 720725/0930

Ondřej Maas

Zplnomocňujú: p. Milana Bautošič pri jednaní

na členskej schůzi dne 15.4.2004

Barbošova' Klata

PLNÁ MOC PRO VOLBU NĚJEDNĚNÍ A SÍM
SPOLČENSTVĚ PRO MAJZELŮ P. KORDAČ

ZPLNOMOCŇUJĚ: PĚTRA KORDAČ

Lehen Kon'

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

Sídlo Společenství : Neklanova 1797, Roudnice n.L.

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ Článek I.

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., nálezů Ústavního soudu ČR č.280/1996 Sb., zákona č.99/1999 Sb., zákona č.103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č.320/2002 Sb. a zákona č. 437/2003 Sb. .

Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

ČÁST PRVNÍ Článek II. Název a sídlo společenství

- 1) Názevem společenství jsou slova "Společenství vlastníků jednotek v domě" spolu s adresou domu, pro který společenství vzniklo.
- 2) Sídlem společenství je adresa domu, pro který společenství vzniklo.

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ Článek III.

3) 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.

Správou domu se rozumí zejména zajišťování

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, výtahů v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů ve spojení se správou domu,

- f) správy nebytových prostorů, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu.

Článek IV.

Další činnosti spojené se správou domu

- 4) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především:
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) o pojištění domu,
 - c) o nájmu společných částí domu,
 - d) o nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv, uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

- 5) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání příspěvků a záloh na příspěvky od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov předepsány,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle ustanovení pod písmenem a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu s příslušnými předpisy.

- 6) Společenství zajišťuje na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli především plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), zejména dodávky tepla a teplé užitkové vody, pitné vody a elektřiny.

V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání záloh na úhradu za služby zajišťované společenstvím,
- b) o 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 s platbami za služby.

- 7) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství, včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

- 8) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

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

Článek V.

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

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

10) Smlouva se správcem musí obsahovat:

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

11) Smlouvu se správcem a její změny předem schvaluje shromáždění.

12) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavce 9 až 11 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství, plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI. Společná ustanovení

13) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění"),
- b) výbor společenství (dále jen "výbor")

14) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství (dále jen "člen voleného orgánu společenství") může být pouze fyzická osoba, která je členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství a je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

15) Členem voleného orgánu společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

16) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

17) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí po uplynutí funkčního období nejpozději novým zvolením členů orgánů;

členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo smrtí člena orgánu.

18) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

19) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán orgánem, který jej do funkce zvolil.

20) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Funkce končí dnem, kdy tento orgán na své schůzi odstoupení projednal, nejpozději však dnem následujícím po uplynutí šedesáti dnů od doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění

21) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 15 a 16 obdobně. Ustanovení o náhradnících se nepoužije u pověřeného vlastníka.

22) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

23) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci vlastník jednotky, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod tři členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Článek VII. Shromáždění

24) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

25) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka a členy kontrolní komise. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise.

26) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- b) schválení nebo změně stanov,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
- d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle článku V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
- f) výši příspěvků a výši záloh na tyto příspěvky od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků, pokud jsou v souladu se zákonem nebo usnesením shromáždění vybírány,

- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,
- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
- l) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
- j) uzavření smlouvy se správcem nebo o její změně,
- k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům předmětu činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč,
- l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
- m) o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

27) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

28) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

29) Neplní-li svolavatel uvedený v odstavci 27, povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu.

30) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou doručenou všem členům společenství, popřípadě pozvánkou vyvěšenou v domě na domovní vývěsce společenství.

31) Písemná pozvánka musí být odeslána popřípadě vyvěšena nejméně patnáct (15) dní přede dnem konání shromáždění. Pozvánka musí obsahovat nejméně tyto náležitosti: datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

32) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 27, věta druhá, nebo podle odstavce 29, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

33) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

34) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

35) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

36) Shromáždění rozhoduje hlasováním o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám,
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství.

37) 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 členů společenství.

38) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

39) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, 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.

40) Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zápisy musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

41) Ustanovení odstavce 39 a 40 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Článek VIII. Výbor

42) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

43) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán 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.

44) Členové výboru jsou voleni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

45) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství; za svou činnost odpovídá výboru a shromáždění.

46) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

47) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

48) 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.

49) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobí porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

50) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb, spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení roční účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z daňových zákonů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o správě domu, obsahující zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách a povinných revizích; předkládá k projednání a schválení roční účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, e) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- e) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- f) zajišťuje vyúčtování záloh, placených podle ustanovení pod písmenem e),
- g) zajišťuje včasné plnění závazků společenství, vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

51) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství, vedenému příslušným soudem.

Článek IX. Pověřený vlastník

52) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, není-li zvolen výbor.

53) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.

54) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor

55) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona a těchto stanov výboru.

56) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Článek X. Kontrolní komise

57) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Za tím účelem je kontrolní komise nebo její pověřený člen oprávněn nahlížet do

účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

58) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svého středu volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

59) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) podává výboru nebo pověřenému vlastníkovi zprávu o zjištěných nedostacích při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření,
- e) účastní se svým zástupcem na jednání výboru.

Článek XI.

Jednání dalších osob za společenství

60) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.

61) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

62) Smlouva sjednaná podle odstavce 60 a 61 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

63) Působnost podle odstavce 60 a 61 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

Článek XII.

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

64) V případech, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst.5 a § 13 odst.3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XIII. Vznik členství

65) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby:

- a) Které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo.

- b) Jejich členství vzniká dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství;
- c) Dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

66) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

67) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

68) Seznam členů, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov.

69) Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, запиše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů musí být u každého člena jako vlastníka jednotky a dále u společných členů jako spoluvlastníků jednotky uvedena též váha hlasu při hlasování na shromáždění.

Článek XIV.

Práva a povinnosti člena společenství

70) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- e) obdržet vyúčtování příspěvků či záloh na tyto příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu za jednotlivé služby, popřípadě dalších příspěvků, které byly vybírány,
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech, spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb, spojených s užíváním jednotky.

71) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, a nedoplatky podle vyúčtování,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- e) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jednotky jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě, uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

- f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
- g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot ;
- h) umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro seznam členů společenství a pro potřeby správy domu,
- j) oznamovat společenství změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku odvislé též od počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

Článek XV Zánik členství ve společenství

72) Členství ve společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

73) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se předchozí spoluvlastnictví jednotky zápisem v katastru nemovitostí změnilo na výlučné vlastnictví jediného vlastníka jednotky; tuto změnu je povinen vlastník jednotky jako člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství .

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XVI. Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

74) Společenství hospodaří s peněžními prostředky, poskytovanými členy společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov a dále s peněžními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby, spojené s užíváním jednotek.

75) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce, předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše záloh, placených členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 74.

76) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze k těmto účelům. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

77) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností, uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči

společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství, včetně práva, plynoucího ze zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklého podle zákona o vlastnictví bytů a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech uvedených v zákoně o vlastnictví bytů.

78) Členové společenství jsou z právních úkonů, týkajících se společné věci, oprávnění a povinni v poměru, odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

79) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek XVII.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

80) Příspěvky a zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

81) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jednou ročně; toto vyúčtování schvaluje nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období k tomu příslušný orgán společenství podle stanov, v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování /článek VII odst.26 písm.h)/. Nedoplatek nebo přeplatek, vyplývající z vyúčtování, je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

82) Příspěvek na správu domu se vyúčtuje za každý kalendářní rok do 30. dubna následujícího roku; ustanovení odstavce 81, druhá věta, se použije obdobně. Část zálohy na příspěvek, která je podle usnesení shromáždění určena na opravy, rekonstrukce, modernizace či jiné stavební úpravy nebo změny stavby, se nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

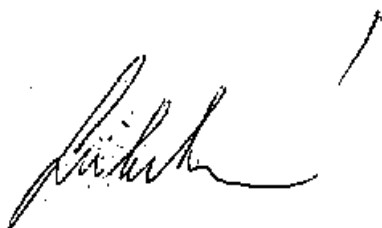
ČÁST ŠESTÁ ZÁNÍK SPOLEČENSTVÍ

Článek XVIII. Způsoby zániku společenství

83) Společenství zaniká v případě zániku domu a dále v případě, že:

- a) vlastníci všech jednotek v domě uzavřou dohodu podle § 5 odst.6 zákona o vlastnictví bytů o tom, že vlastnictví jednotek změní na podílové spoluvlastnictví budovy,
- b) počet jednotek v domě se sníží na méně než pět,
- c) počet různých vlastníků jednotek se sníží na méně než tři.

84) V ostatním se záležitosti spojené se zánikem společenství řídí zákonem o vlastnictví bytů.



Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu a jeho přílohy č. 1, 2 a 3, vyhotovený dne 16.4.2004 (šestnáctého dubna roku dva tisíce čtyři), 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 88/2004 podepsanou notářkou. -----

Notářka:



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 16.4.2004

