

Mgr. Libuše Jarnotová  
notář se sídlem v Olomouci  
Olomouc, Hanáckého pluku 4

NZ 286/2014

N 317/2014

## Stejnopis Notářský zápis

sepsaný jménem Mgr. Libuše Jarnotové, notáře se sídlem v Olomouci, dne 17.6.2014, slovy: sedmnáctého června roku dva tisíce čtrnáct, v Olomouci, Hanáckého pluku 4, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu, Mgr. Drahomírou Jarnotovou. -----

Účastník: -----

**JUDr. Jaroslav Klimeš**, nar. 17.4.1958, r.č. 580417/2220, advokát se sídlem Olomouc, Wellnerova 1215/1, PSČ 772 00, předsedající schůze shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Jeremiášova 434/14, Olomouc se sídlem Olomouc, Povel, Jeremiášova 434/14, PSČ 779 00, IČ 286 19 927, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 10403, -----

jehož totožnost mi byla prokázána úředním průkazem a který požádal o sepsání notářského zápisu - osvědčení podle § 80a notářského řádu o -----

### rozhodnutí

orgánu právnické osoby – shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Jeremiášova 434/14, Olomouc, se sídlem Olomouc, Povel, Jeremiášova 434/14, PSČ 779 00, IČ 286 19 927, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 10403. -----

#### Za prvé:

Na základě mně předložených listin a mé přítomnosti při jednání shromáždění uvedeného společenství osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánu společenství související s přijetím předmětných rozhodnutí.-----

a) **Existence** (vznik) právnické osoby, výše uvedeného společenství, byla ověřena z výpisu z obchodního rejstříku ze dne 17.6.2014, slovy: sedmnáctého června roku dva tisíce čtrnáct. -----

b) **Působnost** shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z ustanovení § 1208 zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník a ze stanov společenství. -----

c) **Způsobilost** shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----

- ze seznamu přítomných na shromáždění, který je přílohou č. 2 tohoto notářského zápisu.
- z prohlášení předsedajícího, že orgán právnické osoby – shromáždění je způsobilý přijímat rozhodnutí. -----

Shromáždění společenství bylo svoláno písemnou pozvánkou ze dne 28.5.2014, na den 17.6.2014 na 17,30 hodin, podepsanou Bc. Tomášem Ševčíkem, pověřeným vlastníkem společenství. Dle prohlášení předsedy schůze JUDr. Jaroslava Klimeše bylo shromáždění svoláno v souladu s platnými stanovami, jejich článkem VII., odst. 7 a 8. -----

Tímto notářským zápisem se osvědčuje přijetí rozhodnutí shromáždění bod 2 pozvánky, která je přílohou tohoto notářského zápisu.-----

Shromáždění se účastnili dle prezenční listiny osobně nebo v zastoupení členové společenství, vlastníci disponují 325.030, slovy: tři sta dvacet pět tisíc třicet hlasů, z celkového počtu 457.788, slovy: čtyři sta padesát sedm tisíc sedm set osmdesát osm hlasů. -----

#### **Z a d r u h é :**

Předsedajícím shromáždění byl zvolen 100 %, slovy: jedno sto procenty přítomných hlasů pan **JUDr. Jaroslav Klimeš**, nar. 17.4.1958, r.č. 580417/2220, advokát se sídlem Olomouc, Wellnerova 1215/1, PSČ 772 00. -----

Totožnost předsedajícího byla ověřena z jeho občanského průkazu.-----

#### **Z a t ř e t í :**

K bodu 2 pořadu jednání uvedl JUDr. Jaroslav Klimeš, že se shromáždění navrhuje schválení změn stanov společenství takto: -----

Tam kde se ve stanovách hovoří o „*pověřeném vlastníku*“ se tento termín nahrazuje pojmem „*předseda společenství vlastníků*“. -----

Tam kde se ve stanovách hovoří o „*zákoně o vlastnictvích bytů*“ se tento termín nahrazuje pojmem „*zákon*“. -----

Tam kde se ve stanovách hovoří o „*výboru*“ se tento termín vypouští nebo nahrazuje pojmem „*předseda společenství vlastníků*“. -----

#### **Čl. I** -----

**Odst. 1** se nahrazuje zněním: *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 vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb. , zákona č. 97/1999 Sb. , zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a*

*zákona č. 179/2005 Sb. Od 1. 1. 2014 se Společenství vlastníků jednotek řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a příslušnými prováděcími předpisy. -----*

**Odst. 2** se nahrazuje zněním: *Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek (dále jen "člen společenství"). -----*

### **Čl. III** -----

**Odst. 4**, věta první se nahrazuje zněním: *Při plnění úkolů podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku: -----*

**Čl. IV** se ruší celý -----

### **Čl. VI** -----

**odst. 1** se nahrazuje zněním: -----

*Orgány společenství jsou: -----*

- a) shromáždění, -----*
- b) předseda společenství vlastníků (dále jen "předseda"), -----*
- c) další orgány společenství, rozhodne-li o tom shromáždění. -----*

**odst. 2** se nahrazuje zněním: *Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. -----*

**odst. 3** se nahrazuje zněním: *Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----*

**odst. 4** se nahrazuje zněním: *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, ledaže je jeho členem nebo voleným orgánem právnická osoba. -----*

### **Čl. VII** -----

**Odst. 2** se nahrazuje zněním: *Shromáždění volí a odvolává předsedu; volí a odvolává členy dalších orgánů, rozhodne-li o jejich zřízení. -----*

**Odst. 4** se nahrazuje zněním: *Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----*

**Odst. 9** se nahrazuje zněním: *Jednání shromáždění řídí předseda, zmocněnec svolavatele, nebo ten koho za tímto účelem zvolí shromáždění. -----*

**Odst. 12** se nahrazuje zněním: *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 člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dověděl, nebo dovědět mohl.* -----

**Odst. 13** se nahrazuje zněním: -----  
*Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:*  
a) *schválení nebo změně stanov,* -----  
b) *uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),* -----  
c) *rozdělení zisku z hospodaření společenství.* -----

**Odst. 14** se ruší celý -----

**Odst. 15** se ruší celý -----

**Odst. 16** se ruší celý -----

Název **Čl. VIII** se nahrazuje zněním: -----

**Čl. VIII** -----

**Předseda společenství vlastníků** -----

**Čl. IX** se nahrazuje zněním: -----

**Čl. IX** -----

**První statutární orgán** -----

1. Shromáždění společenství vlastníků si jako první statutární orgán zvolilo pověřeného vlastníka: -----

- Libor Vonášek, dat. nar. 12. října 1975, Most, tř. Budovatelů 3074/132, PSČ 434 01. -----

**Čl. XII** se ruší celý -----

**Z a č t v r t é :**

Přijetí změny stanov bylo schváleno 325.030, slovy: tři sta dvaceti pěti tisíci třiceti hlasů, tedy 100 %, slovy: jedno sto procenty přítomných hlasů.-----

Potřebný počet hlasů ke schválení nových stanov činí podle dosavadních stanov  $\frac{3}{4}$ , slovy: tříčtvrtinová většina přítomných hlasů.-----

Toto kvórum bylo provedeným hlasováním dodrženo. -----

Stanovy se zapracovanými změnami, které předložil zvolený předseda schůze shromáždění jsou přílohou tohoto notářského zápisu. -----

**Za čtvrté:**

Výsledek hlasování k oběma bodům pořadu jednání byl zjištěn z prohlášení předsedajícího a mně, jako přítomnému zástupci notáře byl zřejmý, když bylo hlasováno za mé přítomnosti veřejně.-----

**Za páté:**

Osvědčuji, že rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Jeremiášova 434/14, Olomouc, se sídlem Olomouc, Povel, Jeremiášova 434/14, PSČ 779 00, IČ 286 19 927, zapsáno v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 10403, ve znění, jak je uvedeno shora, a o němž jsem sepsala notářský zápis, bylo přijato, a to na shromáždění uvedeného společenství dne 17.6.2014 ve školní jídelně základní školy Heyrovského na adrese Olomouc, Povel, Heyrovského 460/3, 779 00.-----

Formality a právní jednání, k nimž bylo společenství či jeho orgány povinny před přijetím rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami společenství.-----

Obsah rozhodnutí je v souladu s právními předpisy.-----

**Za šesté:**

Přílohu č. 1 prezenční listina, přílohu č. 2 pozvánka a přílohu č. 3 stanovy. -----

**Za sedmé:**

O tom byl tento notářský zápis sepsán, panem JUDr. Jaroslavem Klimešem přečten, jím v plném rozsahu schválen. -----

JUDr. Jaroslav Klimeš, v.r.

Mgr. Drahomíra Jarnotová, v.r.  
zástupce Mgr. Libuše Jarnotové  
notáře se sídlem v Olomouci

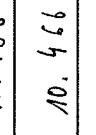
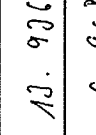
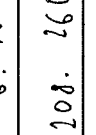
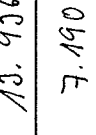




L.S.

Mgr. Libuše Jarnotová  
notář v Olomouci

Prezenční listina shromáždění Společenství vlastníků jednotek domu Jeremiášova 434, Olomouc ze dne 17.6.2014

Průloha č.: 1  
notářského zápisu  
č. j. NZ 276/14

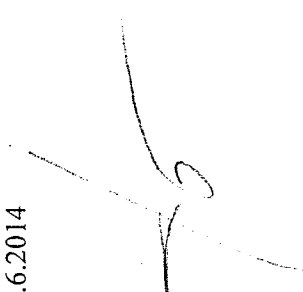
jméno a příjmení	spoluvlastnický podíl		%	podpis	POČET HLASŮ
	čítatel	jmenovatel			
SJM Beneš Vojtěch a Benešová Miloslava	6067	228894	2,65		12. 134
Drápal Dušan	6067	228894	2,65		12. 134
Glosová Monika	3484	114447	3,04		13. 936
SJM Guziak David a Guziaková Vladimíra	3595	228894	1,57		7. 190
SJM Halady Petr a Haladyová Lenka	6067	228894	2,65		12. 134
Halák Martin	6067	457788	1,33		6. 067
Häutler Jakub	5233	228894	2,29		10. 466
Havel Jiří Ing.	5233	228894	2,29		10. 466
Hlochová Petra Ing.	6067	457788	1,33		6. 067
Hrbek Pavel	5233	228894	2,29		10. 466
SJM Ides Zdeněk a Idesová Eva	3484	114447	3,04		13. 936
Janečková Ivana	6067	228894	2,65		12. 134
SJM Koutný Ivo a Koutná Jana	3484	114447	3,04		13. 936
Machálek Libor	3484	114447	3,04		13. 936
Noskievičová Jarmila Ing.	3595	228894	1,57		7. 190
SJM Pajkr Antonín Ing. a Pajkrová Ivana	3484	114447	3,04		13. 936

Papoušek Lukáš	3484	114447	3,04		13.936
SJM Přidal Jaromil Ing. Arch. a Vingrálková Hana	5233	228894	2,29		10.466
Rojková Veronika	1742	114447	1,52		6.968
Sméalová Milena	3484	114447	3,04		13.936
Smolák Vojtěch	1742	114447	1,52		6.968
Ševčík Tomáš Bc	17355	38149	45,49		208.260
Večerka Tomáš	3484	114447	3,04		13.936
Vychodilová Jaroslava	3595	228894	1,57		7.190

V Olomouci dne 17.6.2014

Předsedající:

Zapisovatel:




## Pozvánka

na schůzi Společenství vlastníků jednotek domu  
Jeremiášova 434/14, Olomouc, IČO: 286 19 927

Vážení vlastníci bytových jednotek v domě Jeremiášova 14,

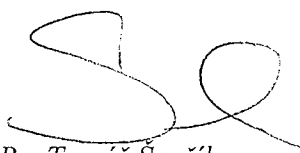
dovoluji si Vás tímto pozvat na schůzi SVJ, která bude probíhat dle následujícího programu:

Program schůze:

1. Zahájení schůze a schválení programu
2. Změna stanov SVJ s ohledem na nový Občanský zákoník 2014
3. Schválení účetní závěrky SVJ za rok 2012
4. Schválení účetní závěrky SVJ za rok 2013
5. Různé

Schůze se koná dne 17. června 2014 v 17:30 hodin  
ve školní jídelně Základní školy Heyrovského.

S pozdravem



Bc. Tomáš Ševčík  
pověřený vlastník

V Olomouci dne 28. května 2014

**!!! URČENO POUZE PRO VLASTNÍKY  
BYTOVÝCH JEDNOTEK !!!**



# Stanovy společenství vlastníků jednotek

## ČÁST PRVNÍ

### VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

#### Čl. I

#### Základní ustanovení

1. 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 vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb. Od 1. 1. 2014 se Společenství vlastníků jednotek řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) a příslušnými prováděcími předpisy.
2. Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek.(dále jen "člen společenství").
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.

#### Čl. II

#### Název a sídlo společenství

Název společenství: **Společenství vlastníků jednotek domu Jeremiášova 434/14, Olomouc**

Sídlo společenství: **Olomouc - Povel, Jeremiášova 434/14, PSČ 779 00**

## ČÁST DRUHÁ

### PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. III

#### Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí 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, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky,
  - e) výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
  - f) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
  - g) prohlídek a čištění komínů,
  - h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
  - i) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
  - j) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
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,
  - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
4. Při plnění úkolů podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník 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 uvedené v čl. IV,
  - 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.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli 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 výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. 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.

6. 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.
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.

#### Čl. IV

##### Zrušeno

#### Čl. V

##### Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

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, správní 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.
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 jím 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, 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 shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
  - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společnosti plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

## ČÁST TŘETÍ

### ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. VI

#### Společná ustanovení

1. Orgány společnosti jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) předseda společnosti vlastníků (dále jen "předseda"),
  - c) další orgány společnosti, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společnosti. Členem voleného orgánu společnosti nebo jeho voleným orgánem může být pouze ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
3. Členství v jednom voleném orgánu společnosti je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společnosti.
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společnosti je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společnosti se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce, ledaže je jeho členem nebo voleným orgánem právnická osoba.
5. Funkční období členů volených orgánů společnosti je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společnosti.
6. Člen voleného orgánu společnosti může být volen opětovně.
7. Člen voleného orgánu společnosti může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.
8. Člen voleného orgánu společnosti může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společnosti, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společnosti 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 odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy..

10. 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.
11. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že není ve předseda.

## Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
2. Shromáždění volí a odvolává předsedu; volí a odvolává členy dalších orgánů, rozhodne-li o jejich zřízení.
3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
  - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy dle zákona,
  - b) 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,
  - c) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
  - d) schválení účetní závěrky předložené předsedou, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
  - e) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
  - f) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno předsedovi,
  - g) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
  - h) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti předsedy,
  - i) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
  - j) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona, 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 v jednotlivém případě,
  - k) stanovení výše odměny předsedy,
  - l) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
  - m) pravidlech pro užívání společných částí domu,
  - n) schvalování rozpočtu společenství,

- o) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
  5. 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.
  6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
  7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
  8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
  9. Jednání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků, zmocněnec svolavatele, nebo ten koho za tímto účelem zvolí shromáždění.
  10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
  11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
  12. 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 člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne, kdy se o rozhodnutí dověděl, nebo dovědět mohl.
  13. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
    - a) schválení nebo změně stanov,
    - b) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
    - c) rozdělení zisku z hospodaření společenství.
  14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování 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.
  15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy.
  16. Ustanovení odstavců 14 a 15 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

## Čl. VIII Předseda společenství vlastníků

1. Předseda 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.
2. Předseda je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
3. Odpovědnost předsedy za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
4. Předseda 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 účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
  - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
  - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
  - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
  - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
  - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
  - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
5. Předseda 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 bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona 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 správu domu a pozemku,
  - 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, jímž by zasahoval do práva 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 o vlastnictví bytů, provádět úpravy 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 po předchozím 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 předseda alespoň 3 dny předem,
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
  - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména 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 závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
  - k) předat předsedovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

## **Čl. XV**

### **Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
  - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
  - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.
2. Společné členství ve společenství 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 předsedovi společenství.



## ČÁST PÁTÁ

### HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

#### Čl. XVI

#### Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

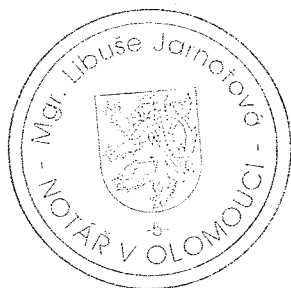
#### Čl. XVII


#### Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí předseda jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený dne 17.6.2014, slovy: sedmnáctého června roku dva tisíce čtrnáct, doslovně souhlasí s pětistránkovým originálem notářského zápisu, dvoustránkovou přílohou č. 1 – prezenční listina, jednostránkovou přílohou č. 2 – pozvánka, a dvanáctistránkovou přílohou č. 3 – stanovy, založenými pod č. NZ 286/2014 ve sbírce vedené Mgr. Libuší Jarnotovou, notářem se sídlem v Olomouci. -----

V Olomouci dne 17.6.2014, slovy: sedmnáctého června roku dva tisíce čtrnáct. -----



  
Mgr. Drahomíra Jarnotová  
zástupce Mgr. Libuše Jarnotové  
notáře se sídlem v Olomouci

