

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný dne **17.12.2015** (slovy dne sedmnáctého prosince roku dva tisíce patnáct) jménem JUDr. Petra Bílka – notáře se sídlem v Praze, na místě samém v sídle společnosti Trigema Smart byty s.r.o. na adrese Praha 5, Stodůlky, Bucharova 2641/14, jeho zástupcem ustanoveným podle § 24 notářského řádu Mgr. Janem Dytrychem: -----

Účastník: -----

- společnost **Trigema Smart byty s.r.o.**, se sídlem Praha 5, Stodůlky, Bucharova 2641/14, IČ 241 76 648, -----

zastoupená jednatelem Ing. Marcelem Souralem, nar. 17.4.1965, bydlištěm Praha 4, Podolí, Vodárenská 26/5, mně osobně známým, který prohlašuje, že k dnešnímu dni trvá jeho oprávnění společnost samostatně zastupovat a že on i společnost jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. ----

Existence společnosti Trigema Smart byty s.r.o. mi byla prokázána výpisem z vložky č. 185779 oddílu C obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze ze dne 16.12.2015, ze kterého vyplývá též oprávnění Ing. Marcela Sourala společnost samostatně zastupovat. -----

Účastník tímto notářským zápisem činí toto právní jednání potřebné pro vznik společenství vlastníků v níže specifikovaném domě: -----

I.

---Účastník prohlašuje, že: -----

- k dnešnímu dni je vlastníkem všech jednotek vymezených v budově č.p. 2835, která je součástí pozemku parc.č. 2948/15 zastavěná plocha a nádvoří v kat. území Stodůlky, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 23944 pro obec Praha, kat. území Stodůlky, -----
- budova se nachází v ulici Petržílkova v Praze 5 – Stodůlkách, -----
- jednotky v budově byly vymezeny prohlášením vlastníka ze dne 5.6.2015, které bylo vloženo do katastru nemovitostí rozhodnutím Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu č.j. V 43467/2015-101 s právními účinky ke dni 5.6.2015, -----
- prohlášení vlastníka bylo změněno dne 21.9.2015 (změna vložena do katastru nemovitostí pod č.j. V 72337/2015-101) a dne 19.10.2015 (změna vložena do katastru nemovitostí pod č.j. V 81101/2015-101), úplné znění prohlášení vlastníka ze dne 26.11.2015 bylo založeno do sbírky listin pod č.j. Z 61078/2015-101, -----
- v prohlášení vlastníka byly ve smyslu § 1166 odst. 2 a § 1200 občanského zákoníku obsaženy též stanovy společenství vlastníků v předmětném domě, avšak bez určení ulice a čísla popisného předmětné budovy, které v té době ještě nebylo přiděleno. -----

II.

---S ohledem na shora uvedené a vzhledem k potřebě určitých úprav stanov účastník mění stanovy společenství vlastníků obsažené v prohlášení vlastníka citovaném v čl. I. tak, že po změnách nově zní takto: -----

Stanovy

Společenství vlastníků Petržílkova 2835, Praha 5

dle § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ)

ČÁST PRVNÍ - VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I.

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, za účelem zajišťování správy domu a pozemku.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek.

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem 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 občanském zákoníku a v těchto stanovách. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

Článek II.

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství zní: Společenství vlastníků Petržílkova 2835, Praha 5.

(2) Sídlem společenství je: Praha 5, Stodůlky, Petržílkova 2835/5, PSČ 158 00.

ČÁST DRUHÁ - PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek 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, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) revizí a oprav výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) 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 právních předpisů 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 právníckým 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. -----

Článek IV.

Změny společných částí domu a pozemků

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání
stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající
v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní

uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Článek 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 výboru nebo pověřenému vlastníkovi 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 společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov. -----

ČÁST TŘETÍ - ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek VI.

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou: -----

- a) shromáždění, -----
- b) výbor společenství (dále jen "výbor"), -----
- c) kontrolní komise -----

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být právnická osoba nebo fyzická osoba starší 18 let, která je ke dni volby plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu živnostenského zákona; je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje při výkonu funkce člena voleného orgánu člen jejího statutárního orgánu. -----

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně 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. -----

(4) Člen voleného orgánu se v souladu s ustanovením § 159 občanského zákoníku zavazuje, že svou funkci bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí této funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. -----

(5) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy; člen voleného orgánu společenství se však může nechat zastoupit pro jednotlivý případ při výkonu své funkce jiným členem téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----

(6) Funkční období členů volených orgánů společenství je 3 (tři) roky; 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 společenství (v případě člena společenství). -----

(7) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----

(8) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----

(9) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením doručeným společenství vlastníkům jednotek, zaniká jeho funkce uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. ----

(10) 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 odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka. -----

(11) Členové volených orgánů společenství, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání orgánu příslušného k volbě. Nemá-li statutární orgán dostatečný počet členů potřebných k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak jmenuje i bez návrhu společenství opatrovníka. -----

(12) 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. -----

Článek VII. Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. -----

(2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru; volí a odvolává členy kontrolní komise. -----

(3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží -----

a) změna stanov, -----

b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,

- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
- d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
- e) schválení druhu služeb jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
- f) schválení výše příspěvku na správu domu a pozemku, -----
- g) rozhodování -----
- 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
- 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
- 3. o změně podlahové plochy bytu, -----
- 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
- 5. o změně podílu na společných částech, -----
- 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
- 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného, -----
- h) udělování předchozího souhlasu -----
- 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
- 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného, -----
- 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
- 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- j) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona či těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru, -----
- k) rozhodování v dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek - nejméně však dva z nich, kteří mají více než 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 více než čtvrtinu všech hlasů. -----

(7) Shromáždění se svolává pozvánkou, která bude nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění odeslána na poslední oznámenou e-mailovou adresu každému členu společenství, jehož ke dni odeslání pozvánky jako vlastníka určité jednotky eviduje výbor společenství nebo správce domu. Nebude-li takto evidována žádná e-mailová adresa člena společenství, bude písemná pozvánka člena společenství vhozena nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění do poštovní schránky člena společenství v objektu nebo odeslána běžnou poštou na poslední známou adresu bydliště/sídla

společnosti evidovanou k příslušnému dni výborem společenství nebo správcem domu. Pozvánka bude současně vyvěšena na domovní vývěsce společenství, a to rovněž nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání shromáždění. -----

(8) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

Vlastník jednotky může být na shromáždění zastoupen na základě plné moci jiným vlastníkem jednotky - členem společenství nebo jinou osobou. Podpis zmocnitele na plné moci nemusí být ověřen. -----

(9) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----

(10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků na společných částech domu; vlastníci jednotky, kteří jsou jejími spoluvlastníky, mají společně jeden hlas. -----

(11) Záležitost, která nebyla uvedena v pozvánce, může být zařazena na pořad zasedání jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----

(12) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----

(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, -----

c) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, -----

d) rozdělení zisku z hospodaření společenství. -----

(14) Vlastníci jednotek mohou prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda dotčených vlastníků jednotek o změně jejich práv a povinností uzavřená v písemné formě. Účinnosti dohoda nabývá, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, popřípadě s kvalifikovanou většinou hlasů určenou v prohlášení, a to i když nejsou stranami dohody. -----

Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství. -----

(15) Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství. -----

(16) 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. -

(17) Zápis podepisuje ověřovatel a zapisovatel, které zvolí shromáždění. Zápis je vyvěšen na domovní vývěsce společenství nejpozději do 14 (čtrnáct) dnů od konání shromáždění a je zde ponechán nejméně po dobu 30 (třicet) dnů od vyvěšení. Veškeré zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být řádně uschovány u předsedy výboru. -----

(18) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise. -----

Článek VIII.

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy. ----

(2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní. -----

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----

(4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. -----

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

Článek IX.

Výbor

(1) Výbor je statutárním 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. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. -----

(2) Za společenství navenek jedná předseda výboru nebo místopředseda výboru samostatně. Jde-li však o písemné právní jednání, musí být podepsáno předsedou nebo místopředsedou výboru a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. ----

(3) Členové výboru či jeho náhradníci jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. -----

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. -----

- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. -----
- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas. -----
- (7) 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. -----
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. -----
- (9) 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; v záležitostech týkajících se údržby, opravy a investic je limit pro rozhodování výboru 150.000,- Kč (jedno sto padesát tisíc korun českých), -----
- 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 závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat, -----
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
- g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství. -----
- i) rozhoduje o výši záloh na úhradu za služby. -----
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména -----
- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za 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 právních předpisů ve vztahu k veřejnému rejstříku vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku. -----
- (11) Povinnosti výboru stanovené v odst. 9 a 10 tohoto článku mohou být smluvně přeneseny na správce domu, pokud je sjednána smlouva o správě domu v souladu s čl. V. -
- (12) Prvními členy výboru byli určeni na dobu do zvolení tohoto statutárního orgánu shromážděním: -----
- Ing. Michal Tota, U Jezera 2046/4, Praha 5 – Stodůlky 155 00, nar. 14. 2. 1976 -----
- Ing. Adam Šachl, Pražského 601, 152 00 Praha 5, nar. 21. 1. 1988 -----
- Bc. Tetyana Mushuk, Místecká 567, 199 00 Praha 9, nar. 28. 5. 1980 -----

Článek X. Kontrolní komise

(1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. -----

(2) Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise. -----

(3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména -----

a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s právními předpisy a s těmito stanovami, -----

b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, nahlíží do dokladů společenství, -----

c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----

d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, -----

e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru. -----

(4) Členství v kontrolní komisi není slučitelné s členstvím ve statutárním orgánu společenství. -----

Článek XI. Jednání dalších osob za společenství

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

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

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru. -----

ČÁST ČTVRTÁ - ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XII. Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká -----

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, -----

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství. -----

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----

(3) 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, přičemž váha hlasu je nedělitelná. -----

(4) Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu též váha hlasu při hlasování na shromáždění. -----

Článek XIII.

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku 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 záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení, eventuálně započtení, případných přeplatků, -----

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, -----

g) vlastník jednotky - člen společenství má právo seznámit se, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U této osoby může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věci správy, jakož i do účetních knih a dokladů, po předchozí písemné žádosti, výslovně obsahující dokumenty požadované k nahlédnutí, adresované osobě odpovědné za správu domu alespoň 7 dnů předem. -----

(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, -----

f) v souladu s ustanovením § 1175 odst. 2 občanského zákoníku udržovat svoji jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech domu, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, -----

g) 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, -----

h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----

i) 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 výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 (tři) dny předem,

j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníku nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII odst. 4 a pro potřeby správy domu, -----

k) 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 (třicet) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----

l) předat výboru nebo pověřenému vlastníku ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, -----

m) v souladu s ustanovením § 1186 odst. 2 občanského zákoníku, převádí-li své vlastnické právo k jednotce, doložit nabyvateli potvrzení osoby provádějící správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. -----

(3) Člen společenství má dále povinnost řídit se Provozním řádem garážových stání (Příloha 2 Prohlášení) a Domovním řádem (Přílohy 3 Prohlášení) schváleným shromážděním, stanovícím pravidla pro užívání domu, pozemku a společných částí. Poruší-li člen společenství závažným způsobem Domovní řád, má společenství právo udělit tomuto členovi sankci v souladu s pravidly určenými Domovním řádem. Člen společenství je povinen se takovému rozhodnutí společenství podrobit. -----

(4) Společenství doručuje svým členům běžné provozní informace pomocí nástěnky v domě a elektronické pošty, pokud člen poskytne společenství svoji emailovou adresu. Člen společenství má právo, pokud o to požádá, aby mu veškeré písemnosti dotýkající se bezprostředně jeho práv a povinností, byly doručovány běžnou poštou na jím udanou adresu. Upomínky k uhrazení dlužných částek vůči společenství a další výzvy k plnění povinností vůči společenství jsou vždy doručovány doporučenou poštou na jím udanou adresu a na jeho náklady. Pokud není možno upomínku či výzvu doručit, bude tato vyvěšena na nástěnce v domě a považuje se za doručenou uplynutím 10. (desátého) dne po jejím vyvěšení. -----

(5) Člen společenství, který pronajímá svoji bytovou nebo nebytovou jednotku, je povinen tuto skutečnost písemně oznámit výboru společenství, resp. správci nemovitosti, spolu s počtem osob bydlících v bytě. V případě, že nájemce porušuje Domovní řád nebo jiným způsobem poškozuje zájmy či majetek členů Společenství, je pronajímající povinen na výzvu společenství tuto situaci s nájemcem řešit a zjednat nápravu. -----

(6) Člen společenství je povinen informovat výbor společenství, resp. správce nemovitosti, o své aktuální adrese pro doručování korespondence, telefonickém spojení a případně i e-mailové adrese, na které je dosažitelný. Nesdělí-li člen společenství jinou

adresu pro doručování korespondence, považuje se za doručovací adresu adresy vlastníka uvedené v aktuálním výpisu z evidence katastru nemovitostí. -----

Článek XIV.

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 výboru společenství. -----

ČÁST PÁTÁ - HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ A TVORBA ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ

Článek XV.

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 majetku. Z tohoto majetku tvoří společenství svůj rozpočet. -----

(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. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní jednání 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. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----

(5) Členové společenství jsou z právních jednání 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.

ČÁST ŠESTÁ - PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

Článek XVI.

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 zvláštních právních předpisů platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství. -----

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 (sedmi) kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Kterýkoliv přeplatek člena společenství vyplývající z ročního vyúčtování bude použit na úhradu kteréhokoliv evidovaného nedoplatku tohoto člena. -----

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor 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. Příspěvky na správu domu a pozemku jsou nevratné, a proto v případě převodu či přechodu vlastnického práva k jednotce přechází nevyčerpaný zůstatek těchto příspěvků na nabyvatele jednotky. -----

(4) V případě, že bude člen společenství déle než 10 (deset) dní v prodlení s úhradou jakékoliv povinné platby, je společenství oprávněno požadovat od něj úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení počínaje 11. (jedenáctým) dnem prodlení až do zaplacení dlužné částky. -----

(5) Pravidla pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek budou určena podle níže uvedené metodiky rozúčtování nákladů: -----

typ nákladu	rozúčtovací klíč	poznámka
úklid spol. prostor	vl. podíl B + počet park. stání G	chodby, schodiště, okna
úklid venkovní	vl. podíl B a N + počet park. stání G	vnitroblok, uliční (N pouze uliční)
úklid garáží	počet park. stání G	
odvoz odpadu	vl. podíl B	
elektřina spol. prostor	vl. podíl B a JNP + počet park. stání G	osvětlení, výtahy, atp.
		osvětlení, rolety, závory, vyhřívání venkovní vjezdové rampy, venkovní vrata a závora ventilace atp.
elektřina garáží	počet park. stání G	
výtahy servis	vl. podíl B + počet park. stání G	
teplo pro otop	dle legislativy - B a N	
vodné, stočné SV	dle legislativy - B a N	
vodné, stočné TV	dle legislativy - B a N	
teplo pro ohřev UV	dle legislativy - B a N	

opravy a údržba dům	vl. podíl B a N + počet park. stání G	veškeré servisy, drobné opravy
údržba zeleně	vl. podíl B a N + počet park. stání G	údržba zeleně vnitroblok a uliční (N pouze uliční)
opravy a údržba garáží	počet park. stání G	
pojištění	vl. podíl B a N a JNP + počet park. stání G	
správa byt	rovným dílem na jednotku	
správa nebytový prostor	rovným dílem na jednotku	
správa JNP	rovným dílem na jednotku	
správa garáž	rovným dílem na park. stání	
ostatní režijní náklady	vl. podíl B a N a JNP + počet park. stání G	poštovné, pojištění, ostraha, bankovní poplatky atp.
příspěvek na správu domu a pozemku	m2 B a N a JNP a G	FO - zákonné servisy a revize, příspěvky od vlastníků

B	byt
N	nebytový prostor (jednotky č. 1 až 26)
G	Garáž (jednotky č. 39 až 43)
	veškeré náklady na nebytové prostory – garáže, jsou rozúčtovány dle celkového počtu parkovacích stání
JNP	jiný nebytový prostor (jednotky č. 27 a 28)

(6) Nákladové složky a způsob jejich rozúčtování, neuvedené v tabulce článku XVI., odst. 5 stanov, se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. o službách. -----

Vyjádření notáře o předpokladech pro sepsání notářského zápisu

---Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v tomto notářském zápisu uvádím, že právní jednání obsažené v tomto notářském zápisu je v souladu s právními předpisy, že splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku a že byly splněny formality stanovené zvláštním právním předpisem pro právní jednání nebo pro zápis do veřejného rejstříku a jejich splnění mi bylo doloženo. -----

O shora uvedeném byl sepsán tento notářský zápis, zástupcem účastníka přečten a schválen. -----

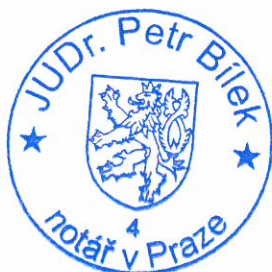
Trigema Smart byty s.r.o.
Ing. Marcel Soural v.r.

Mgr. Jan Dytrych v.r.
zástupce JUDr. Petra Bílka,
notáře se sídlem v Praze

L.S.
(úřední razítko)
JUDr. Petr Bílek - notář v Praze

---Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 17.12.2015, se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným téhož dne, uloženým v kanceláři notáře JUDr. Petra Bílka pod č. NZ 741/2015. -----

V Praze dne 17.12.2015 (slovy dne sedmnáctého prosince roku dva tisíce patnáct) -----



Mgr. Jan Dytrych

notářský kandidát

zástupce

JUDr. Petra Bílka

notáře se sídlem v Praze

