

stejnopis

N o t á ř s k ý z á p i s

sepsaný dne 9.1.2020 (slovy: devátého ledna roku dva tisíce dvacet) JUDr. Martinou Niklovou, notářkou se sídlem v Karviné, adresa notářské kanceláře Masarykovo nám. 6/5, Karviná, na místě samém na adrese Hýlova 26/40, Ostrava, Výškovice. -----

----- Na žádost společenství **Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589** jsem se dne 6.1.2020 zúčastnila jednání shromáždění tohoto společenství. -----

----- O jednání shromáždění sepisuji tento notářský zápis obsahující: -----

----- **OSVĚDČENÍ O ROZHODNUTÍ ORGÁNU PRÁVNICKÉ OSOBY (SHROMÁŽDĚNÍ) SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589 DLE § 80a NOTÁŘSKÉHO ŘÁDU,** -----

přijata v průběhu jednání shromáždění společenství vlastníků **Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589**, které se konalo za mé přítomnosti ve schůzovní místnosti (sušárně) domu č.p. 1265, na adrese Gen. Sochora 1265/37, Ostrava, Poruba dne 6.1.20120 v době od 17:00 hodin. -----

----- |. -----

----- Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění společenství vlastníků a na základě mé přítomnosti při jeho jednání, osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánu společenství vlastníků související s přijetím předmětných rozhodnutí: -----

----- **EXISTENCE Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589, o jehož rozhodnutí orgánu (shromáždění) je pořizován tento notářský zápis, byla ověřena:** -----

Strana druhá

1) výpisem z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl S, vložka 558, o němž zástupkyně předsedy společenství vlastníků paní Ing. Martina Janíčková prohlásila, že veškeré jeho údaje jsou pravdivé, úplné a zachycují aktuální právní stav údajů o společenství vlastníků zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků ke dni konání tohoto shromáždění, -----

----- **PŮSOBNOST SHROMÁŽDĚNÍ Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589 rozhodovat o věcech, které byly na pořadu jeho jednání, je dána:** -----

1) ustanovením čl. 7 stávajících stanov společenství vlastníků ze dne 15.10.2015, o nichž zástupkyně předsedy společenství vlastníků paní Ing. Martina Janíčková prohlásila, že se jedná o poslední úplné a aktuální znění stanov, -----

2) ustanovením § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění. -----

----- **ZPŮSOBILOST SHROMÁŽDĚNÍ Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589 k přijetí předmětných rozhodnutí byla ověřena:** -----

1) z pozvánky na shromáždění, která má předepsané náležitosti, tj. náležitosti uvedené v § 249 a § 1207 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a stávajících stanov společenství, a o níž zástupkyně předsedy společenství vlastníků paní Ing. Martina Janíčková prohlásila, že v souladu s článkem 7 aktuálních stanov společenství vlastníků byla doručena všem členům společenství a byla také vyvěšena v domě na domovní vývěsce společenství, a to nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. -----

2) z citovaného výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek, -----

3) z citovaných stanov, podle kterých je shromáždění způsobilé se usnášet, jsou-li přítomní vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, -----

4) z předloženého výpisu z katastru nemovitostí datovaného dnem 5.1.2020, ze kterého vyplývá, kdo je vlastníkem bytových jednotek v domě k datu konání tohoto shromáždění a i členem společenství vlastníků jednotek, -----

5) z prezenční listiny, kterou jsem porovnála s předloženým výpisem z katastru nemovitostí, -----

Strana třetí

6) z plných mocí členů společenství, které mi byly předloženy za účelem doložení účasti členů společenství na shromáždění, -----

7) z prohlášení předsedajícího shromáždění paní **Ing. Martiny Janíčkové, narozené 18.6.1960, bytem Markova 2932/32, Ostrava, Zábřeh**, jejíž totožnost byla ověřena platným úředním průkazem, že jednání se účastní osobně nebo v zastoupení vlastníci, kteří disponují celkem 182 797 hlasy z celkového počtu 213 057 hlasů, což představuje 85,8% všech hlasů a shromáždění společenství vlastníků je usnášeníschopné a způsobilé přijímat rozhodnutí. Proti prohlášení předsedkyně shromáždění nikdo z přítomných členů nevznnesl protest. Protest nebyl vznesen proti výkonu hlasovacího práva osobami přítomnými na dnešním shromáždění. Taktéž všem přítomným byla umožněna účast na shromáždění a výkon hlasovacího práva. -----

----- Na základě shora uvedených zjištění **osvědčuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i stanovami společenství.** -----

----- II. -----

----- Na základě mé přítomnosti při shromáždění **osvědčuji, že shromáždění společenství vlastníků přijalo usnesení následujícího obsahu:** -----

----- Shromáždění Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589 v rámci bodu 7 programu **rozhodlo o změně stanov** tak, že dosavadní znění stanov společenství vlastníků se nahrazuje tímto novým zněním: -----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ -----

Část I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ -----

Článek 1 -----

Název, sídlo a předmět činnosti -----

- 1) Název: Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265 -----
- 2) Sídlo: Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava -----
- 3) Předmět činnosti/účel založení: Zajišťování správy domu a pozemku -----
- 4) IČO: 258 82 589 -----

Článek 2 -----

Právní povaha společenství vlastníků -----

- 1) Společenství vlastníků je právnická osoba odpovědná za správu domu a pozemku; při tom je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Co se rozumí správou domu a pozemku je blíže vymezeno v článku 12 těchto stanov. -----

Strana čtvrtá

- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Společenství vlastníků vzniklo 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 pozdějších předpisů, v domě s nejméně pěti jednotkami, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, a to dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, poslednímu z těchto vlastníků. -----
- 4) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
- 5) Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. -----
- 6) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv. -----
- 7) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu. -----

Část II. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ -----

Článek 3 -----

Obecná ustanovení o členství -----

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. -----
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- 3) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vlastníků vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro účely převodu vlastnického práva k jednotce o tom, 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 společenství vlastníků převodce. -----
- 5) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----
- 6) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. -----

Článek 4 -----

Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování -----

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, -----
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, -----
 - d) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, -----
 - e) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty k činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v činnosti společenství vlastníků, -----
 - f) seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a způsobem správy domu a pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, -----
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinností podílet se na nákladech na správu domu a pozemku, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, -----
 - h) žádat statutární orgán společenství vlastníků o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----
 - i) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, -----
 - j) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování. -----
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství vlastníků přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
 - b) včas hradit příspěvky na správu domu a pozemku, -----
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději ve lhůtě 4 měsíců od doručení vyúčtování, nevyplyvá-li jiná lhůta z obecně závazného právního předpisu, rozhodnutí orgánu společenství vlastníků příslušného k rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky nebo dohody mezi členem a společenstvím vlastníků, -----
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství vlastníků uhradit společenství vlastníků úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem, případně poplatek z prodlení, je-li

Strana šestá

společenství vlastníků podle obecně závazných právních předpisů oprávněno poplatek z prodlení požadovat, -----

- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, -----
- f) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství vlastníků schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství, -----
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu, -----
- i) oznámit písemně společenství vlastníků do jednoho měsíce od nabytí vlastnictví jednotky: -----
 - i. skutečnost, že člen nabytí jednotku do vlastnictví, -----
 - ii. svou adresu (adresu pro doručování), -----
 - iii. číslo svého bankovního účtu, -----
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
 - v. jméno a adresu osoby, které člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod bodem iv.; a -----
 - vi. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až v. -----
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků, -----
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím vlastníků rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, -----

Strana sedmá

- m) umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
 - n) předat společenství vlastníků k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, -----
 - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí; nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství, -----
 - p) oznamovat písemně a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od jejich vzniku, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, včetně změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování. -----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2 písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem přístupu. -----
- 4) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. -----
- 5) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu společenství vlastníků a při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. Právo nahlížet do příslušných dokumentů dle odstavce 1 písm. f) a g) lze realizovat v době určené rozhodnutím statutárního orgánu společenství vlastníků a po předchozí domluvě s členem tohoto orgánu; místo a dobu nahlížení určí statutární orgán svým rozhodnutím tak, aby co nejméně omezovaly možnost člena využít práva nahlížet do příslušných dokumentů a aby toto nahlížení bylo členům umožněno alespoň jednou v kalendářním měsíci. -----

Část III. -----

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ -----

Článek 5 -----

Společná ustanovení -----

- 1) Orgány společenství vlastníků jsou: -----
- a) shromáždění, -----
 - b) předseda společenství vlastníků. -----
- 2) Orgány uvedené v odstavci 1 písmeno b) jsou volené orgány společenství vlastníků. -----
- 3) Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. -----

Strana osmá

- 4) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----
- 5) Členem voleného orgánu může být také fyzická nebo právnická osoba, která není členem společenství vlastníků. -----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 7) Funkční období člena voleného orgánu je 5 let. Funkční období člena voleného orgánu počíná dnem zvolení, nebo pozdějším dnem, který orgán příslušný k volbě člena voleného orgánu určil při volbě tohoto člena, a končí uplynutím funkčního období. -----
- 8) Člen voleného orgánu může být volen opětovně. -----
- 9) Funkce člena voleného orgánu zaniká také volbou nového člena, odvoláním, odstoupením, ztrátou způsobilosti být členem voleného orgánu, smrtí fyzické osoby nebo jiným způsobem vyplývajícím z obecně závazných právních předpisů.
- 10) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení, nezanikne-li funkce tohoto člena dříve odvoláním, volbou nového člena nebo jiným způsobem.
- 11) Zanikne-li právnická osoba, která je členem voleného orgánu, s právním nástupcem, stává se členem voleného orgánu její právní nástupce. Zanikne-li právnická osoba, která je členem voleného orgánu, bez právního nástupce, zaniká funkce člena voleného orgánu dnem zániku právnické osoby. -----

Článek 6 -----

Obecná ustanovení o shromáždění -----

- 1) Nejvyšší orgán společenství vlastníků je shromáždění. -----
- 2) Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
- 3) 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 tyto stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se 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. -----
Souhlas dvoutřetinové většiny hlasů spoluvlastníků je nutný k přijetí rozhodnutí: ---
 1. o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
 2. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 3. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 4. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 100.000,- Kč, -----

Strana devátá

5. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
6. ke zřízení zástavního práva nebo jiné podobné jistoty sloužící k zajištění peněžité pohledávky vzniklé při zlepšení společné věci nebo při její obnově. -----
- 4) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka, a dále vždy, je-li to v důležitém zájmu společenství vlastníků. ---
- 5) Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to do 15 dnů od doručení podnětu nebo není-li zasedání shromáždění svoláno tak, aby se konalo nejpozději do 30 dnů od doručení podnětu, mohou tito vlastníci svolat shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. -----
- 6) Zasedání shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která musí dojít všem vlastníkům jednotek a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce nejméně 15 dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. -----
- 7) Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit; pro tyto účely uvede svolavatel v pozvánce také údaje o tom, kdy a na jakém místě je možno tak učinit. -----
- 8) Kdo zasedání shromáždění svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání a nemohl-li se z tohoto důvodu vlastník jednotky o odvolání nebo odložení zasedání shromáždění dozvědět, nahradí společenství vlastníků vlastníkům jednotek, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady; to neplatí, učinil-li svolavatel také jiná přiměřená opatření k tomu, aby se vlastník jednotky se zřetelem ke všem okolnostem mohl o odvolání nebo odložení zasedání shromáždění dozvědět nejméně dva dny před oznámeným datem zasedání. -----
- 9) Zasedání shromáždění zahájí a předsedá ten, kdo jej svolal, nebo jím pověřená osoba. Není-li to možné a nebylo-li zasedání svolavatelem odvoláno nebo odloženo, zahájí zasedání kterýkoli z přítomných vlastníků jednotek a po ověření způsobilosti shromáždění se usnášet dle odstavce 10 zajistí volbu předsedajícího.
- 10) Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet; není-li shromáždění způsobilé se usnášet, sdělí to přítomným vlastníkům jednotek a zasedání shromáždění se ukončí. -----
- 11) Předsedající vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže se shromáždění usnese na předčasném ukončení zasedání. -----
- 12) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek. -----
- 13) Každý vlastník jednotky je oprávněn účastnit se zasedání a požadovat i dostat na něm vysvětlení záležitostí společenství, vztahuje-li se požadované vysvětlení k předmětu zasedání shromáždění. -----
- 14) Vlastník jednotky může zmocnit jiného vlastníka jednotky nebo třetí osobu, aby jej na zasedání shromáždění zastupovala. Plná moc musí být udělena v písemné

Strana desátá

formě a zůstává uložena u statutárního orgánu společenství vlastníků. Je-li plná moc udělena pouze pro jediné zasedání shromáždění, přiloží se k zápisu z tohoto zasedání. -----

15) Statutární orgán společenství vlastníků zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání do třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. -----

16) Ze zápisu ze zasedání musí být patrné: -----

a) kdo zasedání svolal a jak, -----

b) kdy a kde se konalo, -----

c) kdo je zahájil, -----

d) jaký byl celkový počet hlasů přítomných vlastníků a zda bylo shromáždění způsobilé se usnášet, -----

e) kdo zasedání předsedal a jaké případné další činovníky shromáždění zvolilo, -----

f) jaká rozhodnutí byla přijata a -----

g) kdy byl zápis vyhotoven. Z údajů o výsledcích jednotlivých hlasování musí být zřejmý počet hlasů přítomných vlastníků jednotek, kteří byli pro přijetí rozhodnutí, kteří byli proti, a kteří se hlasování zdrželi. Je-li některý z vlastníků jednotek na zasedání shromáždění zastoupen zmocněncem, uvede se v zápise nebo na listině přítomných také údaj o tomto zastoupení, a zda je písemná plná moc dle odstavce 14 uložena u statutárního orgánu společenství vlastníků, nebo tvoří přílohu zápisu. Zápis ze zasedání, kterému předsedal statutární orgán, podepisuje statutární orgán; v ostatních případech jej podepisuje předsedající a osoba, která zápis vyhotovila. -----

17) Přílohu zápisu ze zasedání shromáždění tvoří listina přítomných s jejich podpisy, plné moci dle odstavce 14 a písemné podklady k projednávaným bodům. -----

Článek 7 -----

Působnost shromáždění -----

1) Do působnosti shromáždění patří: -----

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 včetně volby a odvolávání do funkcí v těchto orgánech 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 a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----

f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, -----

Strana jedenáctá

- g) rozhodování-----
 - i. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu, -----
 - iii. o změně podlahové plochy bytu, -----
 - iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - v. o změně podílu na společných částech, -----
 - vi. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 - vii. o opravě nebo stavební úpravě společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle článku 12 odst. 10 těchto stanov,
- h) udělování předchozího souhlasu-----
 - i. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 - ii. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle článku 12 odstavce 9 těchto stanov, -----
 - iii. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - iv. 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) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
- 2) 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. -----
- 3) 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. -----

Článek 8 -----

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění-----

- 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. -----

Strana dvanáctá

- 2) Mimo zasedání lze na návrh osoby, která je oprávněna shromáždění svolat, rozhodnout i bez předchozího svolání shromáždění, a to ve všech záležitostech patřících do působnosti shromáždění. -----
- 3) 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. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní od dojití návrhu. -----
- 4) 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. Nedojde-li statutárnímu orgánu nebo tomu, kdo usnesení navrhl, vyjádření vlastníka jednotky ve lhůtě dle předchozího odstavce, platí, že s návrhem nesouhlasí; to platí i v případě, že z vyjádření došlého po uplynutí lhůty k vyjádření plyne souhlas vlastníka jednotky s navrženým usnesením. -----
- 5) Rozhodnutí mimo zasedání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují k přijetí rozhodnutí shromáždění vyšší počet hlasů. -----
- 6) 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. -----

Článek 9 -----

Statutární orgán -----

- 1) Statutárním orgánem společenství vlastníků je předseda společenství vlastníků. ---
- 2) Statutární orgán má jednoho člena. -----
- 3) Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků podepisuje tak, že k názvu společenství vlastníků připojí svůj podpis a údaj o své funkci. -----
- 4) Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním. -----

Článek 10 -----

Působnost předsedy společenství vlastníků -----

- 1) Předsedovi společenství vlastníků (dále také jen „předseda“) náleží veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří jinému orgánu společenství vlastníků. Předseda rozhoduje ve všech záležitostech spojených se správou domu a pozemku, nejde-li o záležitosti, které jsou obecně závaznými právními předpisy nebo těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo záležitosti, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Předseda je povinen vykonávat nebo zajistit výkon veškerých činností spojených se správou domu a pozemku, tj. zejména činnosti uvedené v článku 12 těchto stanov, a tyto činnosti organizovat a řídit. -----

Článek 11 -----

Určení prvních členů statutárního orgánu -----

Strana třináctá

Prvními členy statutárního orgánu společenství vlastníků byly tyto osoby: -----

- a) Stavební bytové družstvo Nová Huť/zkratka SBD NH/ se sídlem Hýlova 26/40, Výškovice, 700 30 Ostrava, IČ 000 50 831, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl Dr XXII, vložka 29. -----

Část IV. PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ -----

Článek 12 -----

Pravidla pro správu domu a pozemku -----

- 1) Pozemkem dle těchto stanov se rozumí pozemek parc. č. 1581 v obci Ostrava, část obce Poruba, kat. území Poruba - sever, a domem č. p. 1263, 1264, 1265, který je postaven na pozemku; za pozemek se dále považují také všechny pozemky tvořící s domem jeden funkční celek, jsou-li vlastníci jednotek v domě spoluvlastníky těchto pozemků. Co je v těchto stanovách uvedeno o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory. -----
- 2) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. -----
- 3) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. -----
- 4) Není-li těmito stanovami určeno jinak, správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. -----
- 5) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména -----
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků jednotek nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, -----
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, -----
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----

Strana čtrnáctá

- 6) Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména -----
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle obecně závazných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů, -----
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, -----
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek, -----
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků, -----
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----
- 7) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat, uzavírat a měnit smlouvy týkající se zejména: -----
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, -----
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, -----
 - c) pojištění domu, -----
 - d) nájmu společných částí domu a -----
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení. -----
- 8) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. -----
- 9) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství vlastníků. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o -----
- a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč, -----

Strana patnáctá

- b) o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,- Kč. -----
- 10) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společných částí v souladu se schváleným rozpočtem společenství a plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 10.000,- Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----
- 11) Při zadání opravy nebo stavební úpravy v očekávané souhrnné částce do 50.000,- Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele. -----

Článek 13 -----

Pravidla pro užívání společných částí -----

- 1) Společnými částmi jsou ty části domu nebo pozemku, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží společné prostory, a to v závislosti na stavebnětechnickém řešení domu zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. --
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. ---
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držенých domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držенá zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorech domu, nejde-li o předměty umísťované ve společných částech nebo prostorech k tomu určených jako jsou kolárny, kočárkárny apod., zejména je povinen zdržet se ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání

Strana šestnáctá

- otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření překážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. Člen společenství je dále povinen zdržet se vyhazování nedopalků, odpadků nebo jiných předmětů z oken, balkónů, lodžii apod., jakož i zdržet se dalších činností, kterými mohou být znečišťovány vnější prostory domu, jako jsou okna, balkony nebo lodžie ostatních členů společenství, zejména vytřepávání znečištěných či zaprášených textilií nebo obuvi nebo vylévání tekutin z oken, balkónů, lodžii apod. -----
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----
- 9) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 20:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží

Strana sedmnáctá

hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----

- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----

Část V. PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A PRO ÚHRADU CEN SLUŽEB -----

Článek 14 -----

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství -----

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části: -----
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: -----
 - i. zůstatek k 1. lednu, -----
 - ii. tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, -----
 - iii. čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, -----
 - iv. zůstatek k 31.12.; -----
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
 - i. údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, -----
 - ii. pojištění domu a pozemku, -----
 - iii. odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
 - iv. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
 - v. chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, -----
 - vi. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, -----
 - vii. bankovní poplatky, -----
 - viii. členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek -----
a výnosy, zejména: -----
 - ix. příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a), -----

Strana osmnáctá

- x. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. -----

Článek 15 -----

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby -----

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to-----
 - a) stejnou částkou za jednotku, jedná-li se o náklady vlastní správní činnosti společenství vlastníků vynaložené na: -----
 - i. vedení účetnictví, -----
 - ii. odměnu členů orgánů společenství vlastníků včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
 - iii. odměnu osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku, a -----
 - iv. rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, -----
 - b) ve výši odpovídající podílu člena na společných částech, jedná-li se o ostatní náklady na správu domu a pozemku. -----
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků dvou třetinovou většinou hlasů všech členů. -----
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozdíl z vyúčtování se s vlastníky nevypořádává a nevyčerpaný zůstatek se převádí na účet dlouhodobých záloh; nerozhodne-li shromáždění o vypořádání rozdílu z vyúčtování s jednotlivými vlastníky, nemá provedené vyúčtování vliv na povinnost člena společenství uhradit plnou výši zálohového příspěvku na správu domu a pozemku. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. -----
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
- 5) Službami spojenými s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty poskytovanými společenstvím vlastníků se podle obecně závazných právních předpisů rozumí zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných

Strana devatenáctá

prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Rozsah služeb poskytovaných společenstvím vlastníků stanoví svým rozhodnutím shromáždění. -----

- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. O stanovení výše záloh a způsobu jejich rozúčtování rozhodne shromáždění před počátkem příslušného zúčtovacího období, jinak se výše záloh a způsob rozúčtování řídí rozhodnutím shromáždění platným pro předcházející zúčtovací období, a není-li takové rozhodnutí, použijí se obecně závazné právní předpisy upravující poskytování plnění spojených s užíváním bytů; o stanovení (změně) výše záloh lze rozhodnout i v průběhu zúčtovacího období. Rozhodnutím shromáždění dle předchozí věty se v případě služeb, jejichž spotřeba není měřena u jednotlivých vlastníků, stanoví konkrétní výše zálohy za byt, osobu užívající byt nebo jiný rozhodný ukazatel v závislosti na způsobu rozúčtování dané služby, a to na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. Jde-li o služby, jejichž spotřeba je měřena u jednotlivých vlastníků, rozhodne shromáždění o tom, zda mají být zálohy na tyto služby vzhledem k předpokládaným nákladům na jejich úhradu zvýšeny či sníženy a v jakém rozsahu. -----
- 7) Konkrétní výši záloh na služby jednotlivým vlastníkům stanoví statutární orgán společenství vlastníků v souladu s rozhodnutím shromáždění o stanovení výše záloh a způsobu jejich rozúčtování, a v případě služeb, jejichž spotřeba je měřena u jednotlivých vlastníků, stanoví konkrétní výši zálohy na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok; přitom může přihlídnout také k požadavkům a sdělením vlastníka majícím vliv na předpokládanou spotřebu dané služby. -----
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství vlastníků na oznámenou doručovací adresu. Neoznámil-li člen společenství vlastníků svou adresu pro doručování, doručuje společenství vlastníků tomuto členovi vyúčtování služeb do poštovní schránky, která náleží k jednotce ve vlastnictví tohoto člena, případně zasláním vyúčtování na adresu trvalého pobytu tohoto člena; to platí také o jiných písemnostech doručovaných společenstvím vlastníků členovi společenství vlastníků. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přepłatky a nedopłatky z vyúčtování jsou splatné ve lhůtě stanovené rozhodnutím orgánu společenství vlastníků příslušného k rozhodování o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, nebo dohodou mezi společenstvím vlastníků a jeho členem, nejpozději však ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení

Strana dvacátá

vyúčtování členovi společenství, neplyne-li jiná lhůta z obecně závazných právních předpisů. -----

Článek 16 -----

Závěrečná ustanovení -----

- 1) Dnem nabytí účinnosti těchto stanov pozbývají účinnosti dosavadní stanovy společenství vlastníků. -----
- 2) Těmito stanovami se řídí práva a povinnosti společenství vlastníků a členů společenství vlastníků ode dne nabytí účinnosti těchto stanov. -----
- 3) Tyto stanovy byly schváleny usnesením shromáždění dne 6.1.2020 a ve všech svých ustanoveních nabývají platnosti a účinnosti dnem schválení. -----

----- O tomto to usnesení shromáždění společenství vlastníků bylo hlasováno zvednutím ruky. -----

Pro přijetí výše uvedeného usnesení hlasovali členové společenství vlastníků, kteří mají celkem 127 502 hlasů z celkového počtu 176 172 přítomných hlasů v době hlasování o přijetí nových stanov, tj. 72,37 % přítomných vlastníků. -----

Nikdo se nezdržel hlasování. -----

Proti přijetí výše uvedeného usnesení hlasovali členové společenství vlastníků, kteří mají celkem 48 670 hlasů z celkového počtu 176 172 přítomných hlasů, tj. 27,63% přítomných vlastníků. -----

----- Rozhodný počet hlasů pro přijetí návrhu je 127 502 hlasů. -----

----- Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících na základě své přítomnosti při jednání shromáždění a oznámením předsedající shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty či námitky. -----

----- Shromáždění Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589 v rámci bodu 8 programu rozhodlo o odvolání předsedy společenství vlastníků bytového družstva Stavební bytové družstvo Nová Huť /zkratka SBD NH/, IČ 000 50 831, se sídlem Hýlova 26/40, Výškovice, 700 30 Ostrava. -----

----- O tomto to usnesení shromáždění společenství vlastníků bylo hlasováno zvednutím ruky. -----

Strana dvacátá první

Pro přijetí výše uvedeného usnesení hlasovali členové společenství vlastníků, kteří mají celkem 127 502 hlasů z celkového počtu 176 172 přítomných hlasů v době hlasování o přijetí nových stanov, tj. 72,37 % přítomných vlastníků. -----

Nikdo se nezdržel hlasování. -----

Proti přijetí výše uvedeného usnesení hlasovali členové společenství vlastníků, kteří mají celkem 48 670 hlasů z celkového počtu 176 172 přítomných hlasů, tj. 27,63% přítomných vlastníků. -----

----- Rozhodný počet hlasů pro přijetí návrhu je 127 502 hlasů. -----

----- Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících na základě své přítomnosti při jednání shromáždění a oznámením předsedající shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty či námítky. -----

----- Shromáždění Společenství vlastníků Gen. Sochora 1263, 1264, 1265, se sídlem Gen. Sochora 1263/33, Poruba, 708 00 Ostrava, IČ 258 82 589 v rámci bodu 8 programu rozhodlo o volbě nového předsedy společenství vlastníků společnosti Správa bytů a nemovitostí s.r.o., se sídlem Na Hradbách 495/4, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČ 476 67 958. -----

----- O tomto to usnesení shromáždění společenství vlastníků bylo hlasováno zvednutím ruky. -----

Pro přijetí výše uvedeného usnesení hlasovali členové společenství vlastníků, kteří mají celkem 121 870 hlasů z celkového počtu 176 172 přítomných hlasů v době hlasování o volbě předsedy společenství vlastníků, tj. 69,18% přítomných vlastníků. -----

Proti přijetí výše uvedeného usnesení hlasovali členové společenství vlastníků, kteří mají celkem 48 670 hlasů z celkového počtu 176 172 přítomných hlasů, tj. 27,63% přítomných vlastníků. -----

Hlasování se zdržel člen společenství vlastníků, který má celkem 5 632 hlasů z celkového počtu 176 172 přítomných hlasů, tj. 3,19% přítomných vlastníků. -----

Strana dvacátá druhá

----- Rozhodný počet hlasů pro přijetí návrhu je 121 870 hlasů. -----

----- Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících na základě své přítomnosti při jednání shromáždění a oznámením předsedající shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty či námítky. -----

----- III. -----

Vyjádření notářky podle § 80a odst. 2 z.č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění: -----

a) tímto notářským zápisem jsem osvědčila existenci právních jednání a formalit, ke kterým je právnická osoba, popřípadě její orgán povinen, a při kterých jsem byla přítomná, a tato právní jednání a formality, které jsou předpokladem pro přijetí rozhodnutí, jsou v souladu s právními předpisy a platným zakladatelským právním jednáním právnické osoby, -----

b) osvědčuji, že všechna výše uvedená rozhodnutí shromáždění, o nichž se sepisuje tento notářský zápis byla přijata, -----

c) obsah přijatých rozhodnutí je v souladu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty právnické osoby. -----

----- O shora uvedených rozhodnutích shromáždění společenství vlastníků jednotek byl sepsán tento notářský zápis a předsedající shromáždění byl poté přečten a po přečtení jí bez výhrad schválen. -----

--- Ing. Martina Janíčková , v.r. -----

--- JUDr. Martina Niklová, v. r., JUDr. Martina Niklová notářka v Karviné -----

--- L.S. JUDr. Martina Niklová, notářka v Karviné, -----

----- Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 13.1.2020 (slovy: třináctého ledna roku dva tisíce dvacet) se doslovně shoduje s originálem notářského zápisu sepsaným dne 9.1.2020 (slovy: devátého ledna roku dva tisíce dvacet) a založeným ve sbírce listin v sídle notářské kanceláře JUDr. Martiny Niklové, pod číslem NZ 3/2020. -----

JUDr. Martina Niklová
notářka v Karviné