

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný dne třináctého prosince roku dvoutisícího šestnáctého (13. 12. 2016) mnou, Mgr. Lindou Lorencovou, notářkou se sídlem v Prostějově, na místě samém v Olomouci, Krapkova 452/38. -----

Na žádost účastníka - Společenství vlastníků jednotek domu Pionýrská 991/22, Olomouc, se sídlem Olomouc, Nová Ulice, Pionýrská 991/22, PSČ 779 00, IČ 28620054, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddílu S, vložce 10372, zastoupeného pověřeným vlastníkem Jiřím Vrtalem, sepisuji tento notářský zápis o : -----

ROZHODNUTÍ

shromáždění

Společenství vlastníků jednotek domu Pionýrská 991/22, Olomouc

Za prvé: -----

Dne 13. prosince 2016 jsem se na žádost pověřeného vlastníka Společenství vlastníků jednotek domu Pionýrská 991/22, Olomouc, se sídlem Olomouc, Nová Ulice, Pionýrská 991/22, PSČ 779 00, IČ 28620054 (dále též jen „Společenství“) dostavila na shromáždění Společenství, do domu v Olomouci, Pionýrská 22, do suterénu domu, abych osvědčila rozhodnutí shromáždění společenství. Jednání bylo zahájeno v 18:06 hodin. -----
Dle článku VII., odst. 9 stanov Společenství jednání shromáždění jako jeho předsedající řídil pověřený vlastník Jiří Vrtal, nar. 13. 5. 1975, bytem Olomouc, Neředín, tř. Míru 252/38, jehož osobní totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem, a který prohlásil do tohoto notářského zápisu, že je způsobilý samostatně právně jednat. -----

Za druhé: -----

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

I. Existence Společenství byla ověřena dle výpisu z rejstříku společenství jednotek vyhotoveného dne 13. 12. 2016, dle kterého je Společenství zapsáno v oddíl S, vložce 10372 rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, o kterém pověřený vlastník Společenství pan Jiří Vrtal prohlásil, že je úplný a aktuální. -----

II. Působnost shromáždění vlastníků k přijetí rozhodnutí : -----

- a) o změně stanov byla zjištěna dle ust. článku VII., odst. 3. písm. b) stanov Společenství v úplném znění ze dne 17. 3. 2010, o kterém pověřený vlastník pan Jiří Vrtal prohlásil, že je úplné a aktuální (dále jen „Stanovy“); tato působnost je dále v souladu s ust. § 1208, písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), -----
- b) o volbě předsedy Společenství byla zjištěna dle ust. článku V., odst. 2. písm. c) návrhu stanov předkládaného ke schválení dnešním shromážděním vlastníků; tato působnost je dále v souladu s ust. § 1208, písm. c) občanského zákoníku. -----

III. Způsobilost shromáždění vlastníků k přijetí rozhodnutí byla zjištěna dle : -----

- a) pozvánky na dnešní shromáždění ze dne 11. 11. 2016, která byla dle prohlášení pověřeného vlastníka doručena do poštovních schránek nebo emailem všem členům Společenství a vyvěšena v domě dne 11. 11. 2016, -----
- b) z ust. čl. VII., odst. 10 Stanov, dle kterého je shromáždění usnášeníschopné za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu hlasů, -----
- c) dle listiny přítomných na shromáždění, dle které byli při zahájení jednání přítomni členové Společenství s počtem hlasů 312.852 z celkového počtu hlasů 422.332, což představuje 74,08 % všech hlasů členů Společenství, -----
- d) po zahájení jednání v 18:08 hod. se dostavil zástupce dalšího člena Společenství, paní Heleny Novotné, při hlasování o změně stanov a volbě předsedy tak bylo přítomno 318.874 hlasů z celkového počtu hlasů 422.332, což představuje 75,5 % všech hlasů členů Společenství, -----
- e) z listu vlastnictví č. 9.654 pro obec Olomouc a katastrální území Nová Ulice ze dne 12. prosince 2016, na kterém jsou zapsáni vlastníci domu čp. 991, jako členové Společenství, včetně uvedení jejich podílu na společných částech domu a pozemku, ---
- f) z prohlášení předsedajícího pana Jiřího Vrtala učiněného po zahájení jednání, že shromážděné je způsobilé přijímat rozhodnutí a že je schopné usnášení, když jsou přítomni členové Společenství nebo jejich zástupci s celkovým počtem hlasů 312.852, proti tomuto prohlášení předsedajícího ani proti výkonu hlasovacího práva některým členem Společenství nebyl vznesen protest ani námitka. -----

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, ke kterým bylo Společenství nebo jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění vlastníků, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i Stanovami. -----

Za třetí : -----

Na základě mé osobní přítomnosti při jednání osvědčuji, že shromáždění vlastníků Společenství přijalo rozhodnutí následujícího obsahu:-----

Shromáždění vlastníků jednotek Společenství vlastníků jednotek domu Pionýrská 991/22, Olomouc, rozhodlo o změně stanov - schválení úplného znění takto : -----

STANOVY

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu čp. 991, stojícího na pozemku parcela č. 1349 a tohoto pozemku, vše v obci Olomouc a katastrálním území Nová Ulice (dále jen „Dům“ a „Pozemek“). -----
2. Členy společenství vlastníků jednotek jsou všichni vlastníci jednotek v Domě, bytových i nebytových (dále jen „Jednotky“). Členství ve společenství vlastníků jednotek je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím Jednotky v Domě. -----

II. NÁZEV A SÍDLO SPOLEČENSTVÍ

1. Název společenství vlastníků jednotek: Společenství vlastníků jednotek domu Pionýrská 991/22, Olomouc. -----
 2. Sídlo společenství vlastníků jednotek: Olomouc – Nová Ulice, Pionýrská 991/22, PSČ 77900. -----
- (dále jen „Společenství“). -----

III. ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

1. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v Domě. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k Jednotce. -----
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. Spoluvlastníci Jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají Jednotku ve společném jmění. Společný zástupce má zejména právo hlasovat na schůzi shromáždění s váhou hlasů odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu spoluvlastníků či manželů na společných částech Domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Pokud se spoluvlastníci neshodnou na jednotném rozhodnutí pro hlasování v konkrétním případě, má se za to, že se v konkrétním případě zdrželi hlasování. -----
3. Předseda společenství vede seznam členů Společenství, každého člena zapíše neprodleně poté, kdy člen prokazatelně oznámí Společenství nabytí vlastnictví Jednotky, nebo kdy se Společenství dozví o jeho vlastnictví Jednotky jinak. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození, místa trvalého pobytu, případně doručovací adresy též váha hlasů při hlasování na shromáždění. Vlastník Jednotky je povinen do 1, slovy: jednoho, měsíce od nabytí vlastnictví Jednotky v Domě oznámit nabytí svého vlastnictví spolu s uvedenými údaji pro zápis do seznamu členů. -----
4. Společné členství spoluvlastníků zaniká a mění se na členství jednoho ze spoluvlastníků dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví Jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství oznámit předsedovi společenství do 1, slovy: jednoho, měsíce od změny vlastnictví. -----
5. Člen Společenství má práva a povinnosti vlastníka Jednotky, spoluvlastníka společných částí Domu a Pozemku, a práva a povinnosti člena Společenství uvedená v příslušných právních předpisech a těchto stanovách. Každý člen Společenství má podíl na společných částech Domu a na souvisejícím Pozemku ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jeho Jednotky k podlahové ploše všech Jednotek v Domě (dále jen „spoluvlastnický podíl“). Tomuto podílu odpovídá výše hlasovacích práv člena Společenství na shromáždění, podíl na hospodaření Společenství, na jeho majetku i závazcích, a v tomto podílu ručí za závazky Společenství. -----

6. Člen Společenství je zejména oprávněn: -----

- užívat svoji Jednotku i společné části Domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky v Domě výkon stejných práv ani ohrozit, změnit či poškodit společné části Domu, -----
- účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
- účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, -----
- volit a být volen do orgánů Společenství, -----
- předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
- obdržet roční vyúčtování záloh na úhradu nákladů na služby spojené s užíváním Jednotky a společných částí Domu a na správu Domu a Pozemku a vrácení případných přeplatků. -----

7. Člen Společenství je zejména povinen: -----

- dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství, -----
- řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemku a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
- udržovat svoji Jednotku i společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, tak, aby byl zachován dobrý vzhled Domu a nezávadný stav dle hygienických a jiných platných právních předpisů, -----
- oznámit bez zbytečného odkladu Společenství změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; to platí i tehdy, přenechal-li člen Společenství byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby, -----
- 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. Pokud tak sám neučiní do 30 dnů od odeslání výzvy Společenství ke sjednání nápravy, je Společenství oprávněno tyto závady a poškození nechat na náklad tohoto člena odstranit. V případě havárie je člen Společenství povinen odstranit závady a poškození neprodleně,
- pokud upravuje stavebně svoji Jednotku či společné části Domu, které má ve svém výlučném užívání, je povinen předem předat předsedovi společenství ověřenou projektovou dokumentaci, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována a v případě změny společné části Domu tuto provést pouze po předchozím souhlasu předsedy společenství, popřípadě shromáždění Společenství. Dále je povinen umožnit přístup do Jednotky či společné části Domu, kterou má ve svém výlučném užívání, zástupci Společenství k ověření, zda stavební úpravy Jednotky neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či prostory Domu či jiné jednotky v Domě nebo zda stavební úpravy společné části Domu, které má ve svém výlučném vlastnictví, jsou prováděny v souladu s projektovou dokumentací a schválením předsedou společenství či shromáždění Společenství. V případech, kde to stanoví právní předpis, je člen Společenství oprávněn provádět úpravy Jednotky či společných částí Domu jen se souhlasem členů Společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s členy Společenství, -----
- je povinen se zdržet všeho, co by bránilo údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu či Pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto. Pokud to bude třeba, je povinen umožnit přístup do své Jednotky osobě pověřené Společenstvím. To platí i pro umístění,

- údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla, elektřiny či jiných energií, -----
- neprodleně upozornit předsedu společenství na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání jiných osob či na jiné skutečnosti, na základě kterých dochází nebo může dojít k poškození společných částí Domu, -----
 - hradit v určených termínech stanovené zálohy na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a příspěvek dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku a nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh a příspěvku dlouhodobé zálohové platby na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku. -----

IV. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Orgány Společenství jsou: -----

- 1) shromáždění, -----
- 2) předseda společenství vlastníků (dále jen „Předseda“) -----

V. SHROMÁŽDĚNÍ

1. Nejvyšším orgánem Společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové Společenství, tedy všichni vlastníci Jednotek v Domě. -----
2. Do výlučné 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 předsedy společenství a rozhodování o výši jeho odměny, -----
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství 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) rozhodování o -----
 - a. členství Společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----
 - b. změně účelu užívání Domu nebo Jednotky, -----
 - c. změně podlahové plochy Jednotky, -----
 - d. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení Jednotek, -----
 - e. změně podílu na společných částech, -----
 - f. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka Jednotky, -----
 - g. opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 20.000,- Kč, -----
 - g) udělování předchozího souhlasu k -----
 - a. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, --
 - b. nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 20.000,- Kč, -----
 - c. uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----

- d. uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k Jednotce, pokud dotčený vlastník Jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
- h) 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, -----
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
3. Shromáždění svolává předseda společenství nejméně jednou za rok. Předseda společenství svolá shromáždění, pokud o to požádají vlastníci Jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 60 dnů od přijetí jejich žádosti. Pokud tak neučiní, mohou tyto navrhovatelé svolat shromáždění sami na náklady Společenství. -----
4. Shromáždění se svolává nejméně 30 dnů před jeho konáním formou písemné pozvánky, která je vyvěšena v Domě, popřípadě také na jeho webových stránkách a vložena do poštovních schránek všech Jednotek členů Společenství s doručovací adresou v Domě, případně e-mailem, pokud ji člen Společenství uvedl. V pozvánce musí být uvedeno místo, čas a pořad jednání shromáždění. K pozvánce se připojuje informace o tom, kde se může člen Společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání. Podklady pro jednání připravuje předseda společenství nebo jiný svolavatel. -----
5. Otázky, které nebyly uvedené v pozvánce na shromáždění lze projednat pouze tehdy, jsou-li na shromáždění přítomni všichni vlastníci Jednotek a pokud s projednáním všichni vlastníci Jednotek souhlasí. -----
6. Jednání shromáždění řídí předseda společenství; v případě svolání shromáždění jiným svolavatelem řídí jednání shromáždění člen Společenství zmocněný tímto svolavatelem. ---
7. Shromáždění rozhoduje veřejným hlasováním. Každý člen má počet hlasů odpovídající velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech Domu a Pozemku. Členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky Jednotky, mají takto určený počet hlasů společně. Člen se může nechat na shromáždění zastoupit třetí osobou na základě písemné plné moci, která musí být předložena nejpozději na shromáždění. -----
8. Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů. 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. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Pokud se i při opakovaném hlasování dosáhne rovnosti hlasů, hlasování se již dále neopakuje. -----
9. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal, datum a místo konání, určení předsedajícího, zda bylo shromáždění schopné usnášení, jaká usnesení byla přijata a jakým počtem hlasů. Zápis dále musí obsahovat námitky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány a zpřístupněny k nahlédnutí členům Společenství. -----

10. 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. -----
11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby zrušil rozhodnutí shromáždění a o dané záležitosti rozhodl sám; v rámci tohoto řízení může také navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká uplynutím 3 měsíců od okamžiku, kdy se dotčený vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl. -----
12. Každý člen Společenství a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společenství. Toto právo zaniká do 3 měsíců ode dne, kdy se návrhatele o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 roku od přijetí rozhodnutí. -----
13. Vlastníci jednotek mohou přijímat rozhodnutí spadající do působnosti shromáždění i mimo zasedání shromáždění. Návrh na takové hlasování musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou přístupné členům Společenství k seznámení, údaj o lhůtě, ve které se má člen Společenství vyjádřit a jakým způsobem. Lhůta pro vyjádření musí činit minimálně 15 dní od obdržení návrhu na takové hlasování členem Společenství. Návrh hlasování musí být doručen všem členům Společenství, přičemž za doručení se považuje vhození do poštovní schránky všech Jednotek v Domě nebo jiná forma doručení. Toto rozhodnutí se přijímá většinou určenou těmito stanovami (zejména čl. V., odst. 8) nebo zákonem pro příslušné rozhodnutí shromáždění. K platnosti hlasu je třeba písemné vyjádření člena Společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí, které je doručeno nebo předáno předsedovi společenství. Výsledek písemného hlasování oznámí předseda společenství písemnou formou všem členům Společenství, a pokud bylo usnesení přijato, zašle jim jeho úplné znění. Doručuje se formou vhození do poštovní schránky všech Jednotek v Domě. -----

VI. Předseda společenství

1. Předseda společenství je výkonným a statutárním orgánem Společenství. Předseda zastupuje Společenství samostatně. Řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona nebo těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí. Připravuje podklady pro jednání Shromáždění, které svolává nejméně jednou za rok. -----
2. Předsedu společenství volí a odvolává shromáždění. -----
3. Předsedou společenství může být pouze fyzická osoba, která je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávná a bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Předsedou společenství může být také právnická osoba, pokud zástupce právnické osoby splňuje podmínku uvedenou v předcházející větě, tj. je ke dni volby starší 18 let, plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. -----

4. Funkční období předsedy společenství činí 5 let a může být zvolen opakovaně. -----
5. Předseda společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit shromáždění. Jeho funkce končí dnem, kdy odstoupení projedná na své schůzi shromáždění a zvolí na jeho místo nového předsedu společenství, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
6. Předseda společenství organizuje běžnou činnost Společenství. -----
7. Předseda společenství je povinen jednat s péčí řádného hospodáře a chránit zájmy členů Společenství. Odpovídá za škodu, kterou způsobí Společenství nebo jeho jednotlivým členům porušením právní povinnosti při výkonu své funkce. Odpovědnosti se zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. -----
8. Předsedovi společenství může být poskytována odměna za výkon funkce ve výši určené shromážděním. -----
9. Předseda společenství zejména: -----
 - plní usnesení shromáždění, kterému odpovídá za svou činnost, -----
 - rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním Domu a Jednotek, -----
 - odpovídá za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a vyhotovení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
 - zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, vede seznam členů Společenství, -----
 - zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou Domu a Pozemku a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
 - zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné vymáhání pohledávek Společenství, -----
 - v souladu s právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména uzavírá smlouvy, -----
 - jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství, -----
 - plní povinnosti stanovené právními předpisy ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----

VII. PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU

1. Předmětem činnosti Společenství je správa Domu a Pozemku. Při této činnosti je Společenství způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. -----
2. Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co je v zájmu všech členů Společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí Domu. 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. Správa se vztahuje i na společné části Domu, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníkovi. Společné části Domu jsou ty, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům Jednotek v Domě společně. Společným je vždy Pozemek, na němž je Dům postaven, dále stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí, jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování Jednotky jiného vlastníka, a zařízení sloužící i jinému vlastníku Jednotky k užívání jeho Jednotky. Společné části Domu jsou definovány v prohlášení vlastníka Domu, popřípadě blíže označeny v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. -----

3. Správou domu se rozumí zejména zajišťování: -----
- provozu, údržby, oprav Domu a Pozemku včetně technických zařízení a společných částí vnitřních technických sítí tak, aby společné části Domu byly způsobilé k jejich řádnému užívání členy Společenství a k řádnému užívání Jednotek v Domě, -----
 - provozu, údržby, oprav, stavebních úprav a jiných změn společných částí Domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; to se týká také společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku Jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku Jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady, -----
 - úklidu, údržby, oprav a rekonstrukcí společných částí a prostor Domu, včetně havarijní údržby, -----
 - revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zabezpečení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody, plynu, odvodů odpadních vod, vzduchotechniky, výtahu, výměňkových stanic, a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení Domu, -----
 - údržby Pozemku, -----
 - pojištění Domu, -----
 - 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, -----
 - stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků Jednotek jako záloh na služby spojené s užíváním Jednotek a náklady spojené se správou Domu a Pozemku, příspěvků dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu, popřípadě dalších příspěvků, které jsou z rozhodnutí Společenství od jeho členů vybírány, vedení evidence těchto záloh, příspěvků a nákladů, které jsou těmito prostředky hrazeny, a jejich vyúčtování členům Společenství, -----
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, a vedení přehledu nákladů a výnosů Domu v jednotlivých účetních obdobích, -----
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům Jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků Jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami. -----

4. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy Domu a Pozemku, o určení osoby správce, schválení smlouvy a jejích změn v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti rozhoduje dle čl. V, odst. 2, písm. g) těchto stanov shromáždění. -----
5. Smlouva se správcem obsahuje zejména: -----
 - vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----
 - cenu za služby poskytované správcem, -----
 - povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání, -----
 - 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, -----
 - povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě Domu a své činnosti, -----
 - povinnost správce umožnit každému vlastníku Jednotky nahlédnout do uzavřených smluv ve věcech správy, účetních knih a dokladů, -----
 - další náležitosti stanovené shromážděním. -----
6. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 4 a 5 tohoto článku stanov nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov. -----
7. V rámci svých činností Společenství dále zajišťuje zejména: -----
 - včasné vymáhání plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství, -----
 - řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky Jednotek, -----
 - plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti Společenství podle zvláštních právních předpisů. -----

VIII. PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům Jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, balkón, chodby, přístupné ze společných prostor, půda a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění Společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání Jednotek a společných prostor a tento bude vyvěšen ve vstupním prostoru Domu. 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. Člen Společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení Domu ve společných částech a společných prostorách Domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách Domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů Domu. -----

4. 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 sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
5. Člen Společenství je povinen se zdržet užívání balkónu jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkónu byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
6. Člen Společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do Jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání Jednotky. -----
7. Pokud člen Společenství uzavře domovní uzávěr vody, který je označen jako hlavní uzávěr vody, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům Společenství. K hlavnímu uzávěru vody 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. -----
8. 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 od pondělí do soboty v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen Společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
9. 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. -----
10. Člen Společenství je povinen zajistit dodržování pravidel užívání společných částí i osobami, které s ním v bytě bydlí, dočasně se zdržují nebo jej navštíví. -----

IX. HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy Společenství zálohově na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku. -----
2. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy Domu a Pozemku. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, být jejich společníkem nebo členem. Společenství není oprávněno zajišťovat dluhy třetích osob. Dluhy Společenství je možné zajistit zástavním právem k Jednotkám, pokud s tím písemně vysloví souhlas vlastníci dotčených Jednotek. -----
3. Společenství je oprávněno pronajímat společné části či prostory Domu a Pozemku, k čemuž mu tímto členové Společenství udělují svůj souhlas. Příjmy z pronájmů jsou příjmem všech členů Společenství a jsou rozdělovány podle výše jejich spoluvlastnických podílů. O vypořádání příjmů z pronájmů za jednotlivá účetní období rozhoduje shromáždění Společenství, které je mimo jiné oprávněno rozhodnout o převodu příjmů z pronájmů do dlouhodobé zálohy na opravy a údržbu společných částí Domu a Pozemku. -----

4. Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů, a to odděleně prostředky na úhradu nákladů za služby a na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Domu a Pozemku. -----
5. Došlé platby od členů Společenství se započítávají na nejstarší dlužné platby, které ještě nebyly zažalovány, nejprve pak na jejich příslušenství v pořadí od nejstaršího. -----

X. PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce listopadu předcházejícího kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet zpracovává a ke schválení shromáždění předkládá předseda společenství. -----
2. Příjmy Společenství jsou zejména: -----
 - příspěvky na správu Domu hrazené vlastníky Jednotek, -----
 - výnosy z majetku Společenství, zahrnující zejména úroky z prostředků uložených u bank, -----
 - úroky z prodlení přijatá od vlastníků Jednotek v důsledku prodlení s úhradou příspěvku na služby nebo příspěvku na správu Domu a Pozemku, -----
 - přijatá pojistná plnění. -----
3. Výdaji Společenství jsou náklady na správu Domu a Pozemku. -----
4. Rozpočet musí být sestaven tak, aby bylo zabezpečeno vyrovnané hospodaření s finančními prostředky v účetním roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy plánované opravy nebo stavební úpravy společných částí Domu. Ohledně výdajů na běžnou údržbu a opravy Domu nesmí plánované náklady na následující rok být nižší než náklady vzniklé za rok bezprostředně předcházející. To neplatí ohledně nákladů na opravu havarijních stavů, byla-li oprava provedena trvalým způsobem, tj. způsobem zajišťujícím, že nedojde k opakování havarijního stavu. V případě, že havarijní stav byl odstraněn způsobem předpokládajícím další následnou opravu plánovanou na následující účetní rok, budou předpokládané náklady zahrnuty do plánovaných výdajů na tento rok. -----

XI. PRAVIDLA PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu Domu a Pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním. -----
2. Na každou Jednotku stejně se rozvrhnou náklady na odměňování předsedy společenství, odměna správce Domu, je-li sjednána smlouva dle čl. VII, odst. 4 těchto stanov, náklady na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti (např. na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství, náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy Domu a Pozemku). -----
3. Ostatní náklady na správu domu a Pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech. -----

4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkově Jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou Domu a Pozemku přejdou na nabyvatele Jednotky, případně že takové dluhy nejsou. -----

XII. PRAVIDLA PRO PŘÍSPĚVKY NA ÚHRADU CEN SLUŽEB

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy. -----
2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu. ----
3. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na Jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. -----
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. -----
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto: -----
 - dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, -----
 - umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek, -
 - tepelná energie na vytápění v Jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----
 - poskytování teplé užitkové vody v Jednotce podle zvláštního právního předpisu, -----
 - provoz výtahu, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob bydlících v Jednotce. -----
6. Každý člen Společenství má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období. -----

XIII. VYMÁHÁNÍ DLUŽNÝCH ČÁSTEK

1. V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením a příspěvku na správu domu a pozemku, je člen Společenství upozorněn první upomínkou, která je zasílána e-mailovou poštou příp. na jiný kontakt, který člen Společenství nahlásí jako kontaktní údaj. V případě, že člen Společenství neuhradí své závazky ani po prvním upozornění, je zasílána upomínka doporučenou poštou. Člen Společenství je v tomto případě povinen uhradit společenství náhradu nákladů spojených s vymáháním takového nedoplatku ve výši 100,- Kč za 1. a 2. výzvu k úhradě. Dále pak 1.500,- Kč za před žalobní

výzvu k úhradě odeslanou právním zástupcem společenství. Vyjma výše uvedených pokut je člen Společenství povinen za neuhrazené závazky po splatnosti zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené zákonem. -----

XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí platnými a účinnými právními předpisy České republiky. -----

Dle článku VII., odst. 13 Stanov je rozhodný počet hlasů potřebný k přijetí rozhodnutí tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů Společenství, tj. 239.156 hlasů. Pro přijetí rozhodnutí hlasovalo 318.874 hlasů, proti přijetí hlasovalo 0 hlasů a zdrželo se 0 hlasů. Rozhodnutí bylo přijato 318.874 hlasy, což představuje 100 % hlasů přítomných členů Společenství. Členové Společenství hlasovali zvednutím rukou k výzvě předsedy, kdo je pro přijetí rozhodnutí, proti přijetí a kdo se zdržel. -----

Výsledek hlasování jsem zjistila pozorováním hlasování a dle vyhlášení výsledku hlasování učiněného předsedajícím po jeho provedení. Proti rozhodnutí ani proti hlasování nebyly vzneseny žádné protesty. -----

Za čtvrté: -----

Na základě mé osobní přítomnosti při jednání osvědčuji, že shromáždění vlastníků Společenství přijalo rozhodnutí následujícího obsahu:-----

Shromáždění vlastníků jednotek rozhodlo o volbě Jiřího Vrtala, nar. 13. 5. 1975, bytem Olomouc, Neředín, Tř. Míru 252/38, PSČ 779 00, do funkce předsedy Společenství. -----

Před hlasování konstatoval předsedající, že schválením stanov zanikla funkce pověřeného vlastníka, a je třeba zvolit předsedu Společenství jako nový statutární orgán. Při hlasování se postupovalo dle stanov ve znění schváleným dnešním shromážděním (dále jen „Nové stanovy“). -----

Dle článku V., odst. 8 Nových stanov je rozhodný počet hlasů potřebný k přijetí rozhodnutí většin hlasů přítomných členů Společenství, tj. 159.438 hlasů. Pro přijetí rozhodnutí hlasovalo 308.384 hlasů, proti přijetí hlasovalo 10.490 hlasů a zdrželo se 0 hlasů. Rozhodnutí bylo přijato 308.384 hlasy, což představuje 96,71 % hlasů přítomných členů Společenství. Členové Společenství hlasovali zvednutím rukou k výzvě předsedy, kdo je pro přijetí rozhodnutí, proti přijetí a kdo se zdržel. -----

Výsledek hlasování jsem zjistila pozorováním hlasování a dle vyhlášení výsledku hlasování učiněného předsedajícím po jeho provedení. Proti rozhodnutí ani proti hlasování nebyly vzneseny žádné protesty. -----

Za páté: -----

V souladu s ust. § 80a, odst. 2 notářského řádu činím toto : -----

----- **o s v ě d ě n í** -----

a) Společenství mi předložilo v souvislosti se žádostí o sepsání notářského zápisu o rozhodnutí shromáždění následující dokumenty: -----

- výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek Společenství vedeného Krajským soudem v Ostravě ze dne 13. 12. 2016, -----
- pozvánku na shromáždění ze dne 11. 11. 2016, -----
- Stanovy, -----
- čestné prohlášení předsedy společenství Jiřího Vrtala ze dne 13. 12. 2016 a jeho výpis z rejstříku trestů ze dne 23. 11. 2016. -----

b) Jednání shromáždění vlastníků Společenství se konalo dne 13. prosince 2016 v domě na adrese Olomouc, Nová Ulice, Pionýrská 991/22, v suterénu domu, sušárně označené číslem 104 domu, od 18:06 hodin, s tím že jednání jsem opustila v 18:26 hodin po projednání bodu programu – volba předsedy společenství. Po uvedenou dobu jsem jednání byla osobně přítomna. -----

c) Za mé přítomnosti učinil předsedající shromáždění prohlášení obsahu dle § 80b notářského řádu, jak je uvedeno a popsáno v odstavci Za druhé tohoto notářského zápisu. Toto prohlášení předsedajícího není v rozporu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty Společenství.

d) Rozhodnutí shromáždění Společenství o změně stanov a o volbě předsedy Společenství ve zněních, jak jsou uvedena v odstavcích Za třetí a Za čtvrté tohoto notářského zápisu, byla přijata shromážděním vlastníků dne 13. prosince 2016 na základě výsledků hlasování uvedených v citovaných ustanoveních tohoto notářského zápisu. Obsah těchto rozhodnutí je v souladu s právními předpisy a zakladatelskými dokumenty Společenství. -----

e) Způsob přijetí rozhodnutí je popsán v notářském zápise a proti způsobu přijetí rozhodnutí nebyl vznesen žádný protest. -----

Za šesté: -----

O shora uvedeném rozhodnutí shromáždění vlastníků Společenství byl tento notářský zápis sepsán, předsedajícímu přečten a jím po přečtení v plném rozsahu schválen. -----

Jiří Vrtal, v.r.

Mgr. Linda Lorencová, v.r.

L. S. Mgr. Linda Lorencová, notářka v Prostějově

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 19. prosince 2016 se doslovně shoduje s notářským zápisem Mgr. Lindy Lorencové, notářky se sídlem v Prostějově, pod běžným číslem NZ 12/2016, N 10/2016. -----

V Olomouci dne 19. prosince 2016. -----



Mgr. Linda Lorencová,
notářka se sídlem v Prostějově