

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný dne 6.5.2009 (slovy šestého května roku dvoutisícího devátého), mnou JUDr. Jiřím Svobodou, notářem se sídlem v Praze, v mé notářské kanceláři v Praze 1, Dlouhá 16, za účelem osvědčení průběhu části první schůze shromáždění vlastníků jednotek níže uvedeného společenství.

1. Dne 5.5.2009 (slovy pátého května roku dvoutisícího devátého) jsem se dostavil k žádosti Václava Nováka, jednatele společnosti JESENICE CITY s.r.o. se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 802/56, PSČ 110 00, identifikační číslo 26356228, původního vlastníka budovy, dále jen „původní vlastník“, na místo samé na adresu Jesenice, Nákupní 1127, PSČ 252 42, abych zde osvědčil průběh části první schůze shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) níže uvedeného společenství. Shromáždění zahájil v 18.00 hodin Václav Novák, který předal slovo Mgr. Václavu Vondráškovi, který vedl celé shromáždění a úvodem konstatoval, že toto shromáždění bylo svoláno původním vlastníkem v souladu s ustanoveními zákona o vlastnictví bytů. -----

Mgr. Václav Vondrášek, dále jen předsedající, na podkladě výsledků prezence konstatoval, že z celkového počtu 92.311 hlasů, které mají všichni vlastníci všech jednotek v domě čp. 1127 v katastrálním území Jesenice u Prahy, podle stavu v katastru nemovitostí ke dni 5.5.2009, jsou přítomni osobně či v zastoupení vlastníci jednotek, kteří mají více než polovinu všech hlasů a že tedy toto shromáždění je schopné usnášení. Celkem byli přítomni vlastníci jednotek, kteří dohromady měli 74.433 hlasů, tj. 80,63% všech hlasů. -----

Předsedající poté seznámil přítomné s navrženým pořadem shromáždění a konstatoval, že shromáždění se účastní vlastníci jednotek v budově na adrese Jesenice, Nákupní 1127, PSČ 252 42, jejichž seznam v podobě listiny osvědčující přítomnost vlastníků jednotek na schůzi shromáždění je přiložen k tomuto notářskému zápisu jako jeho nedílná příloha č. 1. Předsedající upozornil, že na dnešním jednání nebude rozhodováno o vzniku společenství vlastníků jednotek, neboť toto společenství již vzniklo ze zákona. -----

Předsedající dále konstatoval, že program jednání byl uveden na pozvánce, která byla všem vlastníkům jednotek doručena. Pozvánka tvoří nedílnou přílohu č. 2 tohoto notářského zápisu. Předsedající objasnil, že při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Dále uvedl, že spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). -----

Schválení stanov společenství vlastníků jednotek. Předsedající konstatoval, že s návrhem stanov byli vlastníci jednotek seznámeni předem v dostatečném časovém předstihu a z tohoto důvodu nečetl návrh stanov. Předsedající nechal hlasovat o schválení návrhu stanov společenství. Po skončení hlasování předsedající vyhlásil výsledky hlasování: -----

PROTI: 0 hlasů, -----

ZDRŽEL SE: 0 hlasů, -----

PRO: 74.433 hlasů, tj. 100% přítomných hlasů. -----

Předsedající konstatoval, že návrh stanov společenství vlastníků jednotek **byl schválen**. Schválený text stanov společenství vlastníků jednotek tvoří nedílnou přílohu č. 3 tohoto notářského zápisu. ----

Strana druhá.

2. Volba orgánů společenství vlastníků jednotek. -----
Předsedající navrhl, aby do výboru společenství byli zvoleni: -----

1. Petra Mandová, rodné číslo 805305/0456, bydliště Jesenice, Nákupní 1127, PSČ 252 42, ---
2. Marek Jorda, rodné číslo 740924/5767, bydliště Jesenice, Nákupní 1127, PSČ 252 42, -----
3. Libor Fleischhans, rodné číslo 800313/0949, bydliště Mladá Boleslav, Vinecká 114, -----
4. Ing. Hynek Bartík, rodné číslo 810810/1496, Jesenice, Nákupní 1127, PSČ 252 42, -----
5. JESENICE CITY s.r.o. se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 802/56, PSČ 110 00, identifikační číslo 26356228. -----

Předsedající se otázal navržených kandidátů, zdali souhlasí se svou kandidaturou. **Všichni vyslovili svůj souhlas se svou kandidaturou a s tím, aby byli zapsáni jako členové výboru společenství do rejstříku společenství vlastníků jednotek.** Předsedající nechal poté hlasovat o volbě navržených členů výboru, o všech navržených kandidátech jedním hlasováním. Po skončení hlasování předsedající vyhlásil výsledky hlasování: -----

PROTI: 0 hlasů, -----

ZDRŽEL SE: 0 hlasů, -----

PRO: 74.433 hlasů, tj. 80,63% ze všech hlasů. -----

Předsedající konstatoval, že Petra Mandová, Marek Jorda, Libor Fleischhans, Ing. Hynek Bartík a společnost JESENICE CITY s.r.o. byli zvoleni členy výboru společenství vlastníků jednotek. -----

3. Rozhodnutí o správci.

Předsedající navrhl, aby společenství přijalo toto usnesení: „Výbor Společenství vlastníků Jesenice čp. 1127 je oprávněn jednat se společností JESENICE CITY s.r.o. se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 802/56, PSČ 110 00, identifikační číslo 26356228 o uzavření smlouvy o správě domu č.p. 1127 v kú. Jesenice u Prahy a je oprávněn tuto smlouvu uzavřít.“. -----

Předsedající nechal o tomto svém návrhu hlasovat aklamací. Po skončení hlasování Předsedající vyhlásil výsledky hlasování: -----

PROTI: 0 hlasů, -----

ZDRŽEL SE: 0 hlasů, -----

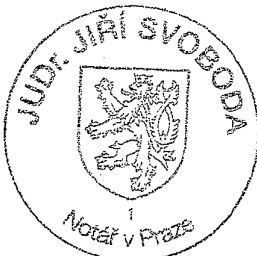
PRO: 74.433 hlasů. -----

Předsedající konstatoval, že rozhodnutí o správci bylo schváleno více než potřebným počtem hlasů.

V 18.30 hodin jsem se vzdálil z jednání. -----

Osvědčuji, že shora uvedený průběh shromáždění Společenství vlastníků Jesenice čp. 1127 se sídlem Jesenice, Nákupní 1127, PSČ 252 42 proběhl přesně tak, jak je výše uvedeno, a to za mé nepřetržité přítomnosti. -----

O tomto byl tento notářský zápis sepsán. -----



Handwritten signature of JUDr. Jiří Svoboda.

5.5.2009

92 311

Příloha č. 1
NZ

84/2009

PREZENČNÍ LISTINA

z 1. schůze shromáždění vlastníků jednotek vzniklého dle zákona č. 72/1994 Sb.

v domě : č.p.

1127 Nákupní

Jesenice

0

konané dne : 5.5.2009 Jesenice, Nákupní 1127

Vlastník jednotky, se podepsuje v rubrice podpis. Zástupce vlastníka vyplní svoje jméno do rubriky přítomen, do rubriky poznámka uvede dle plné moci a do rubriky podpis se podepíše. Spoluvlastník jednotky uvede do rubriky přítomen jeho jméno a velikost spoluvlastnického podílu a do rubriky podpis se podepíše. Pokud se jedná o jednotku v společném jmění manželů do rubriky přítomen uvede přítomný z manželů manžel/manželka a do rubriky podpis se podepíše. Pokud je v prezenční listině uveden nesprávný údaj, oprávněný vlastník nebo jeho zástupce uvede do rubriky přítomen svoje jméno, do rubriky poznámka důvod nesprávnosti a do rubriky podpis se podepíše. Vlastník bytové jednotky, který je zároveň vlastníkem spoluvlastnického podílu na nebytové jednotce, potvrzuje svým podpisem i přítomnost za podíl na nebytové jednotce.

Dílnou součástí této prezenční listiny je výpis z katastru nemovitostí.
Podpisem prezenční listiny potvrzují správnost údajů v ní uvedených.

Seznam vlastníků jednotek	Velikost podílu	Přítomen	Poznámka	Podpis
Hynek a Barbora Bartíkovi	864			
Martin a Marcela Blažkovi	786			
Jindřiška Boučková	752			
Lenka Brabcová	407			
Libor a Alena Břicháčkovi	480			
Peter Dodrv 1/2	629			
Pavel Drtina 1/2	433			
Monika Effenberková	611			
Ivo Faraga	611			
Libor a Andrea Fleischhansovi	846			
Květa Francová	993	FRANC	ALNA MOO	
Dana Slušítková	844			
Michal Holeček 1/2	627			
Josef a Jitka Hotových	663			
Václav a Ivana Hrdličkovi	1542			
Pavel Hrubý	1147			
Jana Hynková	888			
Jesenice City, s.r.o.	58855			
Marek Jorda	666			
Eva Koláriková 1/2	629			
Veronika Králová 1/2	627			
Anna Křížková	627			
Tomáš a Lucie Kuchtíčkovi	815			
Le Anh Thang 1/2	665			
Le Hoang Yen 1/2	665			
Liu Shi Yi	1087			
Tomáš Louda	576			
Roberto Lumassi	1427			
Petra Mandová 1/2	669			
Petr Novák	488			
Václav a Petra Novotných	665			
Tomáš a Jitka Ondráčkovi	488			
Lenka Oravcová	857			

Monika Peciválová	663			<i>Seimich</i>
Perucká 26 s.r.o.	919	<i>Hubata</i>	<i>PLNA' HOC</i>	<i>Galina</i>
Pretium Real a.s.	606			<i>Kuback</i>
Hana Prokopčáková	433			
Petr a Jana Průšovi	436			
Karel Rejchlík	433			<i>Rejchlík</i>
Jiří Růžicka	611			
Ryukhko Vyacheslav a Elena Gusareva	446			<i>Ryukhko</i>
Milada Siblíková	869			<i>Siblíková</i>
Marek a Jana Sirových	809			
B.K.Szamecz a R.E. Szamecz	738			
Milan Šindelář	816			
Vladimír a Jana Švarcovi	576			<i>Švarcovi</i>
Milena Trůblová 1/2	433			
František Valeš	407			
Lucie Vanišová	814			
Andrea Veselková	432			<i>Veselková</i>
David Wälzer	480			
Lucie Wälzerová	574			<i>Wälzerová</i>
Xiaolei Cao	1085			
Petr Zahrádka 1/2	669			<i>Zahrádka</i>

PLNÁ MOC

Společnost Perucká 26, s.r.o., se sídlem Perucká 2744/26, 120 00 Praha 2,
IČ 25757628, DIČ CZ25757628

Zastoupená Milanem Veselým, jednatelem společnosti

Zplnomocňuje

Ing. Radka Hubatu, r.č. 710822/1505, č.OP 112727505

Trvalé bydliště: Dělená 990/48, 155 00 Praha 5 - Řeporyje

K zastupování společnosti Perucká 26, s.r.o. na zakládající schůzi Společenství
vlastníků Jesenice.

Zmocněnec je jejím jménem oprávněn jednat, hlasovat, podepisovat a přebírat
dokumenty, které se jí týkají.

Tato plná moc je platná do 31. prosince 2009.

V Praze dne 4. května 2009

PERUCKÁ 26, s.r.o.

Perucká 2274/26

120 00 Praha 2

IČO: 25 75 76 28

DIČ: CZ25757628

za Perucká 26, s.r.o.

Milan Veselý

Přijímám zmocnění:


.....

Ing. Radek Hubata

Plná moc

Květa Francová, bytem Vysočanská 238/103, Praha 9, PSČ: 190 00, RČ:
795423/0449, číslo OP: 106798185

zmocňuje tímto

pana Martina France, bytem Neustupného 1838/10, Praha 5, PSČ: 155 00, RČ:
560611/0598, číslo OP: 102393191 k zastupování při shromáždění vlastníků
jednotek v domě č. 1127, Nákupní ulici, Jesenici u Prahy dne 5. května 2009.

Pan Martin Franc je výslovně oprávněn jednat v těchto bodech:

1. Schválení stanov
2. Volba výboru
3. Rozhodnutí o správci
4. Schválení domovního řádu
5. Schválení provozního řádu venkovních hracích ploch

Současně je pan Martin Franc oprávněn k podpisu veškerých dokumentů, které
se týkají výše uvedených bodů programu shromáždění vlastníků jednotek.

V Jesenici, 29.04.2009

Květa Francová



OVĚŘOVACÍ DOLOŽKA PRO LEGALIZACI
Podle ověřovací knihy Obecního úřadu Jesenice
poř. č. legalizace I./525/2009
vlastnoručně podepsal
Květa Francová
23.4.1979, Praha 8
(datum a místo narození žadatele)
Vysočanská 238/103, Praha 9 - Střížkov
(adresa místa trvalého pobytu)
OP číslo 106798185 (druh a číslo dokladu)
V Jesenici dne 29.4.2009
Hana Rousová
(Jméno/a a příjmení ověřující osoby)



84/2009

Pozvánka na první schůzi shromáždění vlastníků jednotek

Jesenice City s.r.o. svolává první schůzi shromáždění vlastníků jednotek vzniklého v domě čp. 1127 na pozemku parc. č. st. 1166 v obci Jesenice, ulici Nákupní, katastrální území Jesenice u Prahy

termín konání: 5. května 2009 (úterý) v 18,00 hodin

místo konání: Jesenice, Nákupní 1127, budova F

program: 1. Schválení stanov

2. Volba výboru

3. Rozhodnutí o správci

4. Schválení domovního řádu

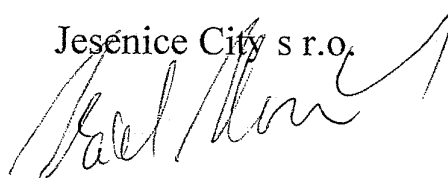
5. Schválení provozního řádu venkovních hracích ploch

Podklady budou všem předem zaslány elektronickou poštou a těm, kteří ji nemají budou vloženy do schránky.

Na shromáždění bude zajištěna přítomnost notáře. Předpokládáný konec schůze je v 19,00 hodin.

V Jesenici dne 17. 4. 2009

Jesenice City s.r.o.



24/2009

STANOVY

společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1127 postavené na pozemku parc. č. st. 1166 v obci Jesenice, ulici Nákupní, katastrální území Jesenice u Prahy, s názvem:

Společenství vlastníků Jesenice čp. 1127

čl. 1.

Vznik společenství

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen společenství) v domě čp. 1127 v obci Jesenice, katastrální území Jesenice u Prahy, ul. Nákupní je právnickou osobou vzniklou na základě § 9 zák. 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). Nemovitosti jsou zapsány na LV 1845 pro obec Jesenice a kat. území Jesenice u Prahy.
2. Společenství vzniklo ve smyslu § 9 zák. č. 72/1994 Sb., neboť byly splněny zákonné předpoklady jeho vzniku.

čl. 2.

Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: Společenství vlastníků Jesenice čp. 1127.
2. Sídlem společenství je: Jesenice, Nákupní 1127, PSČ 252 42.

čl. 3.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství je správa, provoz a opravy společných částí domu, vymezených způsobem stanoveným v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen správa domu) a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu.
2. Správou domu se rozumí:
 - a) zajišťování provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů a nebytových prostorů v domě,
 - b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby,
 - c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,
 - d) zajišťování revizí a oprav přívodu plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů, STA, datových kabelů, výtahů a plynové kotelny,
 - e) zajišťování prohlídek a čištění komínů,
 - f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu,
 - g) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,

- h) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - i) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popřípadě o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány,
 - j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu,
 - k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku,
 - l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu, s povinnostmi oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky,
 - m) vedení účetnictví domu podle zák. č.563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (byty a nebytové prostory) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období.
3. Společenství je oprávněno sjednávat smlouvy o pojištění domu.
4. Společenství v rámci své činnosti dále sjednává:
- a) plnění poskytovaná s užíváním bytů, nebytových prostor a společných částí domu (dále jen služby), s výjimkou těch, která si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostorů),
 - b) dodávky elektrické energie a vody, případně plynu a odvádění odpadních vod pro společné části domu,
 - c) dodávky vody a odvádění odpadních vod pro jednotlivé jednotky,
 - d) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek, případně pro společenství ze zvláštních právních předpisů.
5. Předmětem činnosti společenství je:
- a) vybírání záloh na úhradu za služby a příspěvků na dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a rekonstrukci společných částí domu od vlastníků jednotek,
 - b) vedení potřebné evidence plateb vlastníků jednotek,
 - c) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými vlastníky jednotek,
 - d) vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby pro jednotlivé vlastníky jednotek.
6. Společenství je oprávněno po odsouhlasení shromážděním, ke kterému je potřebná nadpoloviční většina všech hlasů, činit právní úkony a uzavírat smlouvy ve věcech nájmu v případech nájmu společných částí domu a dále nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

čl. 4.

Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou:
- a) shromáždění vlastníků jednotek v domě (dále jen shromáždění)
 - b) výbor společenství (dále jen výbor). Není-li zvolen výbor, vlastník jednotky, kterého shromáždění pověří výkonem funkce výboru (dále jen pověřený vlastník),
 - c) kontrolní komise.
2. Výbor nebo pověřeného vlastníka volí a odvolává shromáždění. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být pouze vlastník nebo spoluvlastník jednotky v domě.
3. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru nebo pověřeného vlastníka.

Tajnou volbu může navrhnout výbor nebo pověřený vlastník, pokud nejde o jejich první volbu.

4. Funkční období členů výboru nebo pověřeného vlastníka činí 2 roky a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.

5. Členem výboru nebo pověřeným vlastníkem může být zvolená pouze právnická osoba nebo fyzická osoba starší 18 let.

6. Člen společenství může být zvolen pouze do jednoho orgánu.

7. Členům výboru nebo pověřenému vlastníkovi může být poskytována odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.

8. O průběhu první schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.

9. Člen výboru nebo pověřený vlastník může být zvolen opětovně.

10. Člen výboru a pověřený vlastník může být během funkčního období odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně, je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.

11. Člen výboru nebo pověřený vlastník může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do třiceti dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. Pověřený vlastník oznamuje své odstoupení shromáždění.

12. Za člena výboru nebo pověřeného vlastníka, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.

13. Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání platí bod 2 až 7 a 9 až 12.

čl. 5.

Shromáždění vlastníků jednotek

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.

2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování

- a) o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona zák. 72/94 Sb.,
- b) o schválení nebo o změně stanov,
- c) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek,
- d) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu,
- e) o výši příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu, pravidelných dlouhodobých příspěvků na opravy, údržbu a rekonstrukce společných částí domu, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků vybírány,
- f) volba a odvolání členů výboru, pověřeného vlastníka a členů kontrolní komise, stanovení výše odměny členů výboru a pověřeného vlastníka,
- g) o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek dle § 9a odst. 2 zák. č. 72/1994 Sb.

3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník, shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.

4. Pokud není zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.

5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dnů před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit. Pozvánka je doručena jejím vyvěšením na nástěnce v každém z vchodů (A-J) v domě a tomu členu společenství, který o to písemně požádá výbor, se pozvánka doručuje také dopisem na jeho adresu sdělenou výboru nebo elektronicky.

6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil nebo pověřený vlastník. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor nebo pověřený vlastník.

7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů, k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků.

8. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (§ 8 odst. 2 zák. č. 72/1994 Sb.), spoluvlastníci jednotek mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§11 odst. 3 zákona 72/1994 Sb.).

9. K přijetí usnesení shromáždění o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle bodu 2 písm. a) (§ 4 zák. č. 72/94 Sb.), o schválení nebo o změně stanov podle bodu 2 písm. b) a o tom, zda budou uzavřeny smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek podle bodu 2 písm. c), o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky podle bodu 2 písm. g), je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.

10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas tříčtvrtinové většiny všech vlastníků jednotek.

11. Z jednání shromáždění pořizuje zápis ten, kdo schůzi řídil nebo byl vypracováním zápisu schůzí pověřen, a to do 14 dnů od konání schůze. Zápis musí být zveřejněn na nástěnce v každém z vchodů (A-J) v domě. Zápis musí obsahovat:

- a) datum a místo konání shromáždění,
- b) přijatá usnesení,
- c) výsledky hlasování,
- d) námítky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- e) označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena.

12. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům a listina osvědčující přítomnost vlastníků jednotek.

13. Ve výjimečných případech, zejména z časových důvodů, může výbor rozhodnout, že ke hlasování o jednotlivé věci nebude svolávána schůze společenství, nýbrž hlasování proběhne písemně formou oběžníku s hlasovací listinou - tzv. "per rollam". I když se schůze neschází, postupuje se obdobně podle pravidel, kterými se řídí svolání schůze shromáždění (zejména zveřejnění o písemné formě hlasování na nástěnce domu a písemné obeslání dle odst. 5 tak,

aby se o tomto hlasování mohli vlastníci jednotek dozvědět, včetně určení doby, kdy je možno hlasování uskutečnit a povinnosti zveřejnění následného zápisu - výsledku hlasování).

čl. 6.

Výbor společenství

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Výbor musí být alespoň tříčlenný.
 2. Výbor zvolí ze svých členů předsedu.
 3. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní úkon zapotřebí písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru.
 4. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
 5. Pokud nejde o věci výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, výbor svolává jeho předseda nebo kterýkoliv jeho člen.
 6. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,
 - c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,
 - e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.
 - f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,
 - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby, vymáhá nedoplatky a smluvní sankce,
 - h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradil, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.
 7. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
- Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
- Výbor je oprávněn zavazovat společenství bez předchozího schválení shromážděním max. výše 50.000,- Kč na jednu akci.

čl. 7. Pověřený vlastník

1. Pověřený vlastník je statutárním orgánem společnosti, není-li zvolen výbor. Pověřený vlastník plní úkoly výboru v rozsahu dle čl. 6. odst. 6 a 9.
2. Pověřeným vlastníkem může být vlastník jednotky (jednotek), kterého zvolí shromáždění, pro platnost jeho zvolení platí obdobně ustanovení čl. 6. odst. 4.
3. K písemnému právnímu úkonu postačí podpis pověřeného vlastníka.
4. Pověřený vlastník odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se pověřený vlastník zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil.

čl. 7a. Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společnosti. Kontrolní komise musí být alespoň tříčlenná. Funkční období člena kontrolní komise je dvouleté. Člen kontrolní komise je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Kontrolní komise volí ze svých členů předsedu. Kontrolní komise nemusí být shromážděním ustanovena. Funkci kontrolní komise může vykonávat i jedna osoba – kontrolor.
2. Kontrolní komisi přísluší zejména:
 - a) kontrolovat dodržování obecně závazných právních předpisů, stanov a usnesení schůze shromáždění,
 - b) přezkoumávat řádnou účetní závěrku, návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
 - c) předkládat podnět výboru ke svolání shromáždění,
 - d) předkládat na schůzi shromáždění i výboru svá vyjádření, doporučení a návrhy.
3. Kontrolní komise se schází podle potřeby, schůzi komise svolává její předseda nebo kterýkoliv člen komise.
4. Každý člen komise má právo nahlížet do všech dokladů společnosti a má právo žádat výbor nebo pověřeného vlastníka o předložení listiny nebo o podání vysvětlení. Předseda nebo pověřený člen kontrolní komise se může účastnit zasedání výboru společnosti.
5. Kontrolní komise podává zprávu o své činnosti shromáždění.

čl. 8. Vznik členství, evidence členů společnosti

1. Členy společnosti se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku společnosti nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky.
2. Členství ve společnosti vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společnosti.
3. Jména členů společnosti při jeho vzniku jsou uvedena v příloze těchto stanov. Seznam členů je veden a aktualizován výborem.

čl. 9. Práva a povinnosti členů společnosti

1. Člen společnosti má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společnosti,
 - b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů společnosti, splňuje-li stanovené podmínky,

- d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení, dodržovat ve společných částech domu,
 - c) neprodleně upozorňovat výbor a pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod,
 - d) hradit stanovené příspěvky na výdaje se správou domu a pravidelné příspěvky na dlouhodobou zálohu na opravy, údržbu a rekonstrukci společných částí domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jednotek jinak,
 - e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - f) umožnit na předchozí vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
 - h) zdržovat se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky,
 - k) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkovi změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - l) v případě prodlení s placením dlouhodobých pravidelných záloh na opravy, údržbu a rekonstrukci společných částí domu, stanovených příspěvků na výdaje se správou domu, záloh a vyúčtování služeb platit smluvní sankci ve výši 0,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení,
 - m) v případě, že v domě nebydlí, nesídlí nebo v případě delší nepřítomnosti oznámit výboru kontaktní adresu,
 - n) ve společných prostorách domu (např. chodby, pozemky) neskladovat a neodkládat jakékoliv věci, na střechu a plášť domu neumísťovat antény a jiné předměty, svolení k výjimkám může udělit pouze shromáždění,
 - o) dodržovat v jednotkách, ve společných částech domu, v garážích a v garážových stáních schválené nařízení k požární bezpečnosti v obytných budovách, v garážích – garážových stáních a bez jejich změn nedělat žádné úpravy, které by byly v rozporu s tímto nařízením,
 - p) dodržovat schválený domovní řád, provozní řád venkovních hracích ploch,
 - q) pojistit jednotku na škody, za něž vlastník jednotky dle zákona odpovídá ostatním vlastníkům jednotek, v případě pronájmu zajistí tuto povinnost rovněž u nájemce.

3. Vlastník jednotky nesmí provádět takové úpravy jednotky, jimiž by ohrožoval výkon vlastnického práva vlastníků ostatních jednotek. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu (vyjma umístění reklamních cedulí u nebytových jednotek v 1. NP budovy), může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen společenství provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi členy společenství.

čl. 10.

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:

- a) úmrtím člena společenství - fyzická osoba,
- b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- c) zánikem člena společenství - právnické osoby,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
- e) prodejem jednotky podle nařízení soudu.

2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky.

3. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje jejich výkon a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého z vlastníků nařídit prodej jednotky.

čl. 11.

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy podle čl. 9. bodu 2 písm. d) a e) platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak.

2. O vyúčtování záloh podle čl. 9. bodu 2 písm. d) rozhoduje shromáždění jednou ročně.

3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

4. Zálohy na úhradu za služby podle čl. 9. bodu 2 písm. e) je výbor nebo pověřený vlastník povinen jednou ročně rozúčtovat, a to nejpozději do 90 dnů po skončení účtovacího období stanoveného zvláštním právním předpisem. Vzájemné vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

5. V případě zániku členství ve společenství vlastníků jednotek (prodej, darování, jednotky, smrt apod.), bude ke dni zániku členství ve společenství vyúčtován bývalému členovi nevyčerpaný zůstatek záloh placených na fond dlouhodobých záloh na opravy a údržbu společných částí domu. Tento zůstatek bude ponechán na účtu společenství a bude připsán na účet nového vlastníka jednotky. Nevyčerpaný zůstatek jako pohledávka za společenstvím bude vypořádán dohodou mezi bývalým a novým členem společenství jako postoupení pohledávky.

bude vypořádán dohodou mezi bývalým a novým členem společenství jako postoupení pohledávky.

čl. 12.

Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku a zálohově na úhradu za služby.
2. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle čl. 3 pověřit jinou osobu (správce).
3. Společenství vede účetnictví podle zák. č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.
4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě rozhodnutí společenství, a to podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

čl. 13.

Zánik společenství

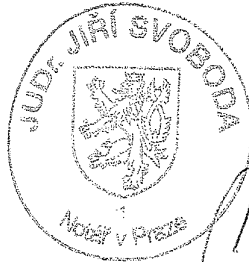
Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6. a 7. zákona č. 72/1994 Sb.

čl. 14.

Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na první schůzi společenství vlastníků a tvoří přílohu ke stejnopisu notářského zápisu o průběhu schůze společenství. Zvolený výbor nebo pověřený vlastník jsou povinni předložit ve lhůtách stanovených zákonem stanovy rejstříkovému soudu. V případě neupravených těmito stanovami se právní vztahy řídí příslušnými právními předpisy nebo rozhodnutími shromáždění a v případě změn těchto předpisů, které by byly v rozporu s těmito stanovami nebo rozhodnutími, řídí se právní vztahy těmito právními předpisy ve znění změn.

Osvědčuji, že tento dnešního dne tj. 6.5.2009 pro Společenství vlastníků Jesenice čp. 1127 se
sídlem Jesenice, Nákupní 1127, PSČ 252 42 vyhotovený stejnopis notářského zápisu včetně jeho
nedílných příloh č. 1 až 3 souhlasí doslovně s notářským zápisem včetně jeho nedílných příloh č.1
až 3. -----



A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. Svoboda", written over the notary seal.

