NZ aaa/2016
N 355/2016

Notářský zápis

sepsaný dne … (slovy: … roku dva tisíce šestnáct) JUDr. Bohumilou Račokovou, notářkou se sídlem v Kladně (dále také jen „notářka“), v notářské kanceláři v Kladně, třída T. G. Masaryka č.p. 108. ----------

---Na základě žádosti **Společenství Holandská 2437, Kladno**, se sídlem Kladno, Holandská 2437, PSČ 272 01, identifikační číslo: 264 37 261, které je zapsáno v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze v oddílu S, vložka 417 (dále také jen „*Společenství Holandská 2437, Kladno*“ nebo také jen „*společenství vlastníků*“), abych osvědčila část jednání shromáždění společenství vlastníků týkající se jeho druhého bodu pořadu jednání (dále také jen „*shromáždění*“), ----------

---------- o s v ě d č u j i ----------

---------- v souladu s ustanovením § 80a a násl. notářského řádu ----------

---------- rozhodnutí orgánu právnické osoby – shromáždění ----------

---------- Společenství Holandská 2437, Kladno ----------

konaného dne 26.04.2016 (slovy: dvacátého šestého dubna roku dva tisíce šestnáct) od 18:00 hodin ve velkém sálu restaurace Baráčnický dům v Kladně, na adrese Kladno, část Kročehlavy, Milady Horákové 403, PSČ 272 01. ----------

---Za prvé: Shromáždění společenství vlastníků v 18:00 hodin zahájil Ing. Zdeněk Večerek, který pozdravil přítomné a následně navrhnul, aby byl zvolen předsedajícím shromáždění. ----------

---Shromáždění všemi hlasy přítomných členů společenství vlastníků zvolilo Ing. Zdeňka Večerka předsedajícím shromáždění. ----------

---Ing. Zdeněk Večerek konstatoval, že shromáždění bylo svoláno výborem v souladu s článkem V odst. 3 a odst. 4 stanov společenství vlastníků písemnou pozvánkou, která byla vyvěšena na domovní vývěsce společenství vlastníků a rovněž doručena všem členům společenství vlastníků více než patnáct dní přede dnem konání shromáždění (pozvánka na shromáždění společenství vlastníků je založena v notářském spisu). ----------

---Totožnost Ing. Zdeňka Večerka, dat. nar. 30.03.1956, bytem Kladno, část Kročehlavy, Holandská 2437, PSČ 272 01 (dále také jen „předsedající“), mi byla prokázána platným úředním průkazem. ----------
-strana druhá-

---Za druhé: Předsedající konstatoval, že shromáždění se účastní, ať již osobně nebo v zastoupení na základě plné moci, členové společenství vlastníků – vlastníci jednotek v budově č.p. 2437 v Kladně – Kročehlavech, ulici Holandská – disponující 5 217 hlasy z celkového počtu 10 000 hlasů (dále také jen „*přítomní členové společenství vlastníků*“), a že shromáždění je způsobilé přijímat rozhodnutí o všech záležitostech, které jsou na pořadu jeho jednání; shromáždění je tedy v souladu s ustanovením
§ 1206 odst. 2 občanského zákoníku a článkem V odst. 6 stanov společenství vlastníků schopné se usnášet (fotokopie listiny přítomných vlastníků jednotek, fotokopie plných mocí a výpis z katastru nemovitostí vyhotovený na dům č.p. 2437 v Kladně – Kročehlavech, ulici Holandská, jsou založeny v notářském spisu). ----------
---Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest. ----------

---Nato předsedající navrhnul, aby sčitateli hlasů shromáždění byli zvoleni přítomní Ing. Zdeněk Duda, Ing. Jiří Hoffmann a Petra Altová, a aby zapisovatelkou shromáždění byla zvolena přítomná Karla Polidorová. ----------

---K návrhu předsedajícího shromáždění všemi hlasy přítomných členů společenství vlastníků zvolilo Ing. Zdeňka Dudu, Ing. Jiřího Hoffmanna a Petru Altovou sčitateli hlasů shromáždění a Karlu Polidorovou zapisovatelkou shromáždění. ----------

---Za třetí (ke druhému bodu pořadu jednání)**:** Předsedající konstatoval, že všichni členové společenství vlastníků měli k dispozici návrh nového znění stanov společenství vlastníků, uvedl, že několik ustanovení doznalo změn a tyto změny zdůvodnil. Následně se předsedající dotázal, zda má někdo z přítomných členů společenství vlastníků k předloženému návrhu nového znění stanov, resp. k navrženým změnám, připomínku či žádost o vysvětlení, a vzhledem k tomu, že nikdo z přítomných členů společenství vlastníků nevznesl ani žádost o vysvětlení a ani žádnou připomínku, vyzval předsedající přítomné členy společenství vlastníků k hlasování o předloženém návrhu změny stanov. ----------

---Na základě své přítomnosti na shromáždění osvědčuji, že shromáždění Společenství Holandská 2437, Kladno, přijalo ke svému druhému bodu pořadu jednání usnesení následujícího obsahu: ----------

---Shromáždění Společenství Holandská 2437, Kladno, rozhoduje o změně stanov tak, že stávající znění stanov nahrazuje novým zněním stanov takto: -----

„STANOVY
Společenství vlastníků Holandská 2437, Kladno
Sídlem: Holandská 2437, 272 01 Kladno, IČ: 26437261

Čl. I.
Postavení společenství a jeho vznik

1. Společenství vlastníků Holandská 2437, Kladno (dále jen „**Společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v tehdy platném znění (dále též jen „zákon o vlastnictví bytů“). ----------

-strana třetí-

2. Společenství vzniklo dnem 01.07.2000na dobu neurčitou pro dům čp. 2437 postavený na parcele č. 3430, to vše v katastrálním území Kročehlavy,zapsáno na listu vlastnictví č. 23153, pro katastrální území Kročehlavy a obec Kladno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. ----------

Čl. II.
Název a sídlo společenství

1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků Holandská 2437, Kladno**. ----------
2. Sídlem společenství je: Holandská 2437, Kladno, PSČ 271 01. ----------

Čl. III.
Účel společenství

1. Účelem společenstvíje zajišťování správy domu a pozemku (§ 1194 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). ----------
2. Zajišťováním správy domu a pozemku se rozumí zejména: ----------
   a) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí (rozvody elektrické energie, plynu, vody, kanalizace aj.) tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání bytů
      a nebytových prostor v domě, ----------
   b) zajišťování oprav a rekonstrukcí společných částí domu včetně havarijní údržby. Společnými částmi domu se rozumí především venkovní svislé konstrukce – zdi, střecha, pozemek pod budovou, vstupní část domu a vestibul, schodiště a chodby, výtahy, rozvod elektřiny na chodbách a v suterénu, svislé (v suterénu i ležaté) rozvody vody (studené i teplé) – k bytovým vodoměrům, svislé (v suterénu i ležaté) rozvody tepla – k ventilům na radiátorech, svislé
      (v suterénu i ležaté) odpady, ----------
   c) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy, ----------
   d) zajišťování revizí a oprav společných částí rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a ústředního vytápění, elektrických sdělovacích zařízeni v domě, kamerového systému a hromosvodů, ------

e) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu, --------
f) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, ----------
g) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu
a pozemku, popřípadě dalších příspěvků, rozhodne-li o nich shromáždění,----------
h) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou společných částí domu a pozemku, popř. o dalších prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány, ----------
i) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu, ----------
j) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, ----------

k) 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 povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky, ----------
----
l) vedení účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Touto činností může výbor společenství pověřit též třetí osobu, jejímž předmětem podnikání jest poskytování služeb v oboru účetnictví. ----------

3. Společenství zajišťuje pojištění domu s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb. ----------
-

4. Na základě pověření vlastníků jednotek zajišťuje společenství: ----------
a) plnění poskytovaná s užíváním bytů a nebytových prostor a společných částí domu (dále jen „služby“) s výjimkou těch služeb, které si zajišťují vlastníci jednotek přímo od dodavatele (zejména dodávky elektrické energie a služby kabelové televize), ----------
b) dodávky elektrické energie, vody a odvod odpadních vod pro společné části domu, ----------
c) dodávky vody a odvod odpadních vod pro jednotlivé jednotky, ----------
d) dodávky tepla a teplé užitkové vody z centrálního zdroje umístěného v domě, popřípadě od dodavatele vody a tepla ze zdroje umístěného mimo dům, ----------
-
e) další povinnosti vyplývající pro vlastníky jednotek nebo společenství ze zvláštních právních předpisů, ----------
f) vybírání záloh na úhradu za služby, správu domu a do fondu oprav od vlastníků jednotek, -----
g) vedeni potřebné evidence plateb vlastníků jednotek na zálohy na úhradu za služby, ----------
h) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky svěřenými zálohově na úhrady za služby, ----------
-

i) roční vyúčtování zálohových plateb na úhradu za služby a správu domu pro jednotlivé vlastníky jednotek, ----------

j) provozování technických zařízení v domě, která slouží i jiným subjektům, s povinností osob, kterým je svěřena jejich obsluha, disponovat s nimi s péčí řádného správce majetku a podle pokynů schválených shromážděním vlastníků jednotek. ----------

5. Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízenízástavního práva k jednotce, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.Při zajišťování správy domu vystupuje společenství vlastním jménem ve všech jednáních vůči třetím osobám včetně státních orgánů. ----------

ČI. IV.
Orgány společenství

1. Orgány společenství jsou: ----------
   a) shromáždění, ----------
   b) výbor společenství (dále jen „**Výbor**“). ----------

-strana pátá-

   c) kontrolní komise. ----------
   Výbor a kontrolní komisejsouvolenými orgány společenství. ----------
2. Funkční období členů volených orgánů společenství činí pět let a počíná dnem jejich zvolení. Členy volených orgánů mohou být zvoleni členové Společenství nebo i třetí osoby (např. nájemníci, bývalí členové apod.) starší 18 let, kteří jsou plně svéprávní a bezúhonní ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členy volených orgánů Společenství volí
   a odvolává shromáždění. Členové volených orgánů mohou být voleni do funkce opětovně. Člen Společenství nemůže být zvolen do více volených orgánů. Je-li členem voleného orgánu zvolen některý ze spoluvlastníků jednotky, popř. jeden z manželů, ostatní spoluvlastníci, resp. druhý z manželů, nemohou být členy voleného orgánu společenství. ----------
3. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. Odstoupení se oznamuje písemně orgánu, jehož je členem. Odstoupení z funkce je účinné třicátým dnem ode dne doručení odstoupení příslušnému orgánu. ----------
4. Člen voleného orgánu může být během výkonu své funkce odvolán orgánem, který jej zvolil, a to zejména pro porušování svých povinností nebo pro nečinnost. ----------
5. Zasedání orgánů společenství včetně jejich hlasování je veřejné. ----------
6. Členům volených orgánů může být poskytnuta za výkon jejich funkce odměna, jejíž výši schvaluje shromáždění. ----------

ČI. V.
Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je **shromáždění.** ----------
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: ----------
   a) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, ----------
   b) schválení nebo změny stanov, ----------
   c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -------
   d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, ----------
   e) schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, ----------
   f) rozhodování ----------
      1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, ---
      2. o změně účelu užívání domu nebo bytu, ----------
      3. o změně podlahové plochy bytu, ----------
      4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, ----------
      5. o změně podílu na společných částech (viz bod 9 tohoto článku), ----------
      6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
      7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku 1.000,00 Kč na jednu bytovou (příp. nebytovou) jednotku, ----------

-strana šestá-

      8. o způsobu zajištění bezpečnosti objektu před poškozováním, krádežemi a jinými přečiny, směřovanými proti osobám a majetku (kamerový systém). ----------
   g) udělování předchozího souhlasu ----------
      1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -
      2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 500,00 Kč na jednu bytovou (nebytovou) jednotku, ----------
      3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, ----------
      4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, ----------
   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 nejméně jednou v kalendářním roce Výbor. Výbor svolá shromáždění rovněž z podnětu vlastníků, kteří mají více než jednu čtvrtinu všechhlasů, nejméně však dvou z nich, a to na základě jejich jmenného seznamu (minimálně s uvedením čísla bytové jednotky, jména vlastníka, spoluvlastnického podílu na společných částech domu, čísla OP /u cizinců čísla pasu/ a vlastnoručního podpisu). Nesvolá-li shromáždění Výbor, svolají shromáždění tito vlastníci k zasedání na náklad společenství sami. ----------
4. Konání shromáždění se členům Společenství oznamuje vhozením pozvánky do poštovní schránky
   a vyvěšením ve společných prostorách, a uveřejněním na webových stránkách Společenství, a to nejméně 30 dní předem. Oznámeni musí obsahovat alespoň den, hodinu a místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit
   s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Záležitosti, které nebyly zařazeny na pořad jednání v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek oprávněných o ní hlasovat.----------
5. Jednání shromáždění řídi předseda Výboru nebo jím pověřený člen Výboru. Shromáždění dále volí zapisovatele. ----------
6. Shromáždění je usnášeníschopné, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů podle spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky (jeden hlas). ----------
7. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství, 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 rozhodnutídozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. ----------
8. 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. ----------

9. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny přítomných hlasů, není-li stanoveno těmito stanovami nebo zákonem jinak. ----------
10. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, o schválení nebo o změně stanov, o udělení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízenízástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy

souhlasil, je zapotřebí tří čtvrtinové většiny přítomných hlasů. ----------

11. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu, zejména pokud by měly za následek změnu ve výši jednotlivých spoluvlastnických podílů, je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. ----------
12. Z jednání shromáždění se pořizuje písemný zápis, který musí obsahovat: ----------
    a) datum a místo konání shromáždění, ----------
    b) přijatá usnesení a výsledky hlasování, ----------
    c) námitky a návrhy členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování. ----------
13. Přílohu zápisu tvoři seznam účastníků shromáždění a podklady předložené k projednávaným bodům. Zápis podepisuje osoba, která schůzi řídila a zvolený zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru. Ustanovení odstavců 12 a 13 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru. ----------
14. 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. Ke schválení je třeba nadpoloviční většiny všech jednotek, nevyžadují-li tyto stanovy nebo zákon vyšší počet hlasů. ----------
15. Mimo zasedání lze rovněž bez předchozího svolání shromáždění rozhodnout o věcech patřících do působnosti shromáždění, a to podle odst. 2 písm. d), e), f) bod 7. a g) bod 2. tohoto článku. Ke schválení je třeba nadpoloviční většiny hlasůvšech vlastníkůjednotek.
16. K účasti na Shromáždění a hlasování na něm může vlastník bytové jednotky zplnomocnit jakoukoliv osobu starší 18 let a podle vlastní úvahy ji vydat pokyny, jak má hlasovat. Tiskopis „Plné moci“ je součástí „Pozvánky“ a zmocněná osoba jej předá spolu s předložením občanského průkazu při prezenci na Shromáždění. ----------

ČI.VI.
Výbor společenství

1. Výbor společenství je statutárním orgánem společenství. Výbor společenství má 3 členy. ----------
2. Za výbor jedná navenek jeho předseda, kterého Výbor zvolí z řad jeho členů. Jde-li o písemné právní jednání zaSpolečenství, musí být podepsáno předsedou Výboru a dalším členem Výboru.
3. Výbor rozhoduje o všech věcech spojených se správou domu, které nejsou vyhrazeny k rozhodnutí shromáždění nebo pokud si tyto věci nevyhradí shromáždění k vlastnímu rozhodnutí. Výbor rozhoduje též z pověření usnesení shromáždění a je tímto usnesením vázán. ----------
4. Výbor společenství plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor společenství se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. ----------
5. Výbor zejména: ----------

a) jedná ve věcech správy, vyjma věcí ve výlučné pravomoci shromáždění podle zákona nebo podle stanov anebo věcí shromážděním vyhrazených, ----------
b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,
c) odpovídá za vedení účetnictví, zajišťuje sestavení účetní závěrky a tuto předkládá ke schválení shromáždění, ----------
d) odpovídá za vedení písemností, evidence členství, zápisů ze shromáždění, evidence usnesení apod., ----------
e) sjednává dohody o provedení prací, dodávce služeb, kontroluje kvalitu a provádí úhrady za služby, ----------
f) 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, přičemž při plnění těchto povinností je oprávněn pověřit třetí osobu vymáháním těchto dluhů. ----------

6. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. ----------
7. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. ----------

Čl. VII.
Kontrolní komise

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství
a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise se zodpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství. ----------
2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise. ---
3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména: ----------
   a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s občanským zákoníkem a s těmito stanovami, ----------
   b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění, ----------
   c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, ----------
   d) může podat výboru zprávu o nedostatcích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy

na opatření včetně termínů na jejich odstranění, ----------

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

4. Každý člen kontrolní komise má jeden hlas. Kontrolní komise je schopna usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů kontrolní komise. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy kontrolní komise. Požádá-li o to člen kontrolní komise, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu. ----------

Čl. VIII.
Vznik členství

Členy Společenství se stávají fyzické a právnické osoby dnem, kdy nabyly vlastnictví k jednotce v domě nebo dnem vzniku Společenství. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy Společenství. Společenství vede seznam členů; jeho aktualizaci zajišťuje výbor.----------

Čl. IX
Práva a povinnosti členů

1. Člen Společenství má právo zejména: ----------
   a) účastnit se na veškeré činnosti Společenství, a to zejména svoji účastí na Shromáždění, ---------
   b) podílet se stanoveným způsobem na jednání a rozhodování Shromáždění, a to především svou účastí na Shromáždění (příp. viz čl. V. odst. 16stanov), ----------
   c) volit a být volen do orgánů Společenství, splňuje-li stanovené podmínky, ----------
   -
   d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti Společenství a obracet se k jeho orgánům, ----------
   -
   e) obdržet roční vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a poskytnutých záloh a na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství, ----------
   -
   f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat pořízení kopií 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
   a etickými normami, ----------
   c) neprodleně upozorňovat orgány Společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání třetích osob a působení jiných sil, 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 zálohy na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy,rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu
na společných částech domu, neurčuje-li písemná dohoda všech vlastníků jinak. Při opakovaném porušení této povinnosti zahájí Společenství prostřednictvím Výboru vymáhání dlužných příspěvků, ----------

e) hradit řádně a včas stanovené zálohy na úhrady za služby a vyúčtované nedoplatky v souladu s právními předpisy upravujícími úhradu a rozúčtování cen těchto služeb. Při opakovaném porušení této povinnosti zahájí Společenství prostřednictvím Výboru vymáhání dlužných záloh,

f) umožnit orgánům společenství na předchozí výzvu zjištění technického stavu jednotky a umožnit vstup osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek nebo domu jako celku. ----------
---Umožnit v termínu stanoveném Výborem Společenství přístup do jednotky k provedení odečtu měřidel studené a teplé užitkové vody a měřičů spotřeby tepla a povedení dezinsekce. Termíny odečtu (dezinsekce) se vyvěšují na obvyklých místech domu (vyvěšením ve výtazích, vývěsních plochách umístěných v patrech na zdi mezi výtahovými dveřmi a na dveřích
do bočních křídel domu), příp. na webových stránkách domu. ----------
---Pokud není přístup do jednotky ani přes dodatečnou výzvu umožněn, je Výbor Společenství oprávněn postupovat podle příslušných právních předpisů, které způsob rozúčtování nákladů stanovují. ----------
---Při opakovaném zabránění (neumožnění) provedení dezinsekce může Výbor Společenství předat podnět k řešení Přestupkové komisi Magistrátu města Kladna. ----------

g) odstranit na svůj náklad závady a poškozeni, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo příslušníci jeho domácnosti, nebo ti, kdo jednotku užívají jako nájemníci nebo podnájemníci, nebo způsobenou škodu uhradit na účet společenství v případě, že odstranění závad a poškození zajišťovalo na svůj náklad Společenství. ----------
---Pokud nedojde k dobrovolné úhradě způsobené škody, má Výbor Společenství právo dlužnou částku zahrnout do „Vyúčtování služeb“, případně srazit z přeplatku, pokud tento na jednotce je evidován. ----------

h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů Společenství (členům jeho domácnosti nebo domácnosti jeho nájemce) nebo je omezoval, a to zejména pachem, hlukem a znečišťováním společných prostor, ----------

i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření spotřeby tepla a vody v jednotce a umožnit

odečet, ----------

j) přispívat podle svých schopností a možností k činnosti Společenství a účastnit se jeho činnosti,

k) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu Společenství nabytí vlastnictví jednotky a při tomto oznámení odevzdat na předepsaném formuláři Výboru společenství přehled spotřeby energií a služeb, které jsou předmětem záloh podle čl. IX odst. 2 písm. e) stanov, včetně prohlášení o vzájemném vyrovnání závazků s předchozím vlastníkem ke dni nabytí či předání bytové jednotky; předepsaný formulář je možné obdržet u předsedy výboru, ----------

l) oznamovat společenství do 15 dnů od jejich vzniku změny týkající se členů a příslušníků jeho domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, které jsou podstatné pro stanovení a vyúčtování záloh za plnění spojená s užíváním jednotky. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, může člen provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky, ----------

m) do 15 dnů oznámit Společenství změnu adresy trvalého pobytu (nebo doručovací adresy), telefonu a e-mailové adresy (pokud ji má vytvořenou), případně (pokud projeví zájem o zasílání materiálů poštou) předat domluvený počet obálek s nadepsanou vlastní adresou a poštovní známkou v příslušné hodnotě, ----------

n) seznámit nájemníky svého bytu s těmito stanovami Společenství s důrazem na dodržování ustanovení „Domovního řádu“. ----------

3. Člen společenství uplatňuje svá práva vůči statutárnímu orgánu. V době konání schůze shromáždění uplatňuje člen společenství svá práva vůči shromáždění.----------

Čl. X.
Zánik členství

1. Členství ve Společenství zaniká: ----------
   a) úmrtím člena - fyzické osoby nebo zánikem člena - právnické osoby, ----------
   b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, ----------
   c) zánikem jednotky, jejímž je člen vlastníkem nebo zánikem domu. ----------
2. Společné členství zaniká i tehdy, jestliže v důsledku změn majetkoprávních vztahů k jednotce, zejména úmrtí nebo zániku členů, zůstane pouze jediný vlastník jednotky. ----------

Čl. XI

Pravidla pro užívání společných částí

1. Vlastník jednotky má právo 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. ----------
2. Vlastník jednotky udržuje svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání. ----------
3. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. ----------
4. Bližší pravidla pro užívání společných částí stanoví domovní řád. O schválení domovního řádu rozhoduje shromáždění. Návrh domovního řádu vypracuje výbor a předloží jej shromáždění ke schválení. ----------

Čl. XII
Pravidla pro tvorbu rozpočtu

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: ----------
   1. hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: ----------

      - zůstatek k 1. lednu, ----------
      - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, ----------
      - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, ----------
      - zůstatek k 31. prosinci.----------
   2. náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle bodu 1., zejména: ----------
      - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, ----------
      - pojištění domu a pozemku, ----------
      - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, ----------

- odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, ----------
- chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, -------
- rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
- bankovní poplatky, ----------
- členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek. ----------

a výnosy, zejména: ----------

- příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle bodu 1., ----------
- úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. ----------

Čl. XIII.
Úhrada nákladu spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Příspěvky a zálohy na úhrady výdajů spojených se správou domu a na opravy, rekonstrukce a modernizace domu a dále na úhrady za služby a vyúčtování služeb platí členové měsíčně v částkách a termínech stanovených shromážděním, popřípadě Výborem, a to na účet společenství, nerozhodne-li Shromáždění jinak. ----------
2. O vyúčtování příspěvků a záloh rozhoduje Společenství jednou ročně. ----------
3. Nevyčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu, rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy nevypořádává a převádí se do dalšího roku, nerozhodne-li Shromáždění jinak. ----------
4. Zálohy na služby je Výbor povinen jednou ročně rozúčtovat, a to ve lhůtě určené shromážděním, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období stanoveného zvláštním předpisem. Vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede do 30 dnů ode dne vyúčtování záloh (v jednotlivých případech ode dne převzetí „Protokolu o vyúčtování“), nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. ----------
5. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Výboru povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. ----------

6. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení Společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku, které přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za úhradu dluhu, který na nabyvatele (nového majitele) jednotky přešel, ručí Společenství předchozí vlastník. ----------

7. V případě, že vlastník nabude vlastnické právo v soudní, exekuční či nedobrovolné dražbě podle zvláštního právního předpisu, zodpovídá nabyvatel za dluh ve výši, který byl Společenstvím přihlášen do dražby a který byl jako závada váznoucí na příslušené jednotce přede dnem konání dražby oznámen dražebníkem. ----------
8. Náklady na služby a správu domu se proti uhrazeným zálohám vyúčtovávají jednou ročně následovně: ----------
   A. **Podle spoluvlastnického podílu** (tj. na bytovou jednotku bez ohledu na počet bydlících osob) ----------
      - úklid společných prostor, ----------
      - pojištění domu, ----------
      - správní poplatek, ----------
      - dezinsekce; ----------
      - technická správa budovy. ----------
   B. **Podle počtu osob (včetně dětí) žijících v bytové jednotce** ----------
      - náklady na údržbu výtahů, ----------
      - elektrická energie ve společných prostorách. ----------
   C. **Podle údajů, odečtených z měřidel** ----------
      - studená voda; ----------
      - teplá užitková voda; ----------
      - teplo. ----------
9. V případě, kdy bytová jednotka je dočasně prázdná, stanoví se náklady, uvedené v odst. 8 pod písm. B tak, jako by byla nahlášena 1 osoba. ----------
10. V případě, kdy v bytové jednotce jsou odstraněny radiátory ústředního topení, vyúčtuje se pouze poměrná část nákladů na vytápění, stanovená příslušným předpisem jako platba podle podlahové plochy. ----------
11. V případě, kdy vlastník bytové jednotky nepožádá o odpojení od dodávky teplé užitkové vody (provádí se zaslepením přívodu na náklady majitele bytové jednotky), je povinen hradit náklady vyplývající ze zvláštního předpisu (podle podlahové plochy) i když vykazuje na měřidlech spotřeby nulovou spotřebu. ----------
12. V případě kdy vlastník (nájemce) ani po dodatečné písemné výzvě (tato povinnost je splněna vložením písemné výzvy do poštovní schránky) neumožní provedení odečtů měřidel, je Společenství oprávněno postupovat následovně: ----------
    - teplá užitková voda – naúčtuje se celá základní složka a trojnásobek průměru spotřební složky, vypočtené z celkové spotřeby v m3 (za dům) na jednoho obyvatele domu, a to

na každého obyvatele bytu podle „Výpočtového listu“, vystaveného na příslušnou bytovou jednotku, ----------

- studená voda – na každého obyvatele bytu podle „Výpočtového listu“ trojnásobek průměrné spotřeby na jednu osobu, zjištěného z celkové spotřeby v m3 (za dům) a počtu osob v domě bydlících. ----------

Čl. XIV.
Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, popř. uživatelů jednotek, které skládají 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 pověřit zajišťováním činností podle odstavce 1. tohoto článku jinou osobu (správce). ----------
3. Společenství vede účetnictví v souladu splatnými právními předpisy, zejména zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. ----------
4. Zisk z činnosti Společenství lze použít pouze pro činnost společenství včetně jeho správy.Nerozhodne-li shromáždění vlastníků o jiném způsobu naložení s těmito prostředky, převádí se zisk do fondu oprav Společenství. ----------
5. Členové Společenství ručí za závazky Společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech domu. ----------

Čl. XV.
Zajištění bezpečnosti domu a zásady pro manipulaci se záznamem kamerového systému

1. K zajištění bezpečnosti objektu, osob v něm se nacházejících a majetku před poškozováním, krádežemi a jinými přečiny, je objekt vybaven těmito technickými prostředky: ----------
   a) kamerovým systémem se záznamem ve společných částech domu (podle rozkresu umístění kamer v příloze 1) a ve výtazích; ----------
   b) čipovým systémem otvírání domu (vstupní dveře, výtahy a dveře před přístupem na schodiště v přízemí domu). ----------
2. Zorné pole jednotlivých kamer je nastaveno tak, aby snímaly pohled na: ----------
   a) prostory nástupišť do výtahů; ----------
   b) prostor odpočivadel a schodišť; ----------
   c) schránky ve vestibulu; ----------
   d) prostor před vstupem do domu; ----------
   e) vstup do prostor se skladovacími komorami; ----------

f) zvonková tabla u dveří do bočních křídel domu. ----------

3. Osoby oprávněné k prohlížení kamerového záznamu a pořizování výstupů z něho jsou: -
   a) členové Výboru Společenství v případech, kdy se jedná o objasňování krádeží, vandalismu, útoků na osobu nebo porušování domovního řádu, které lze pomocí kamerového systému zjistit; ----------
   b) členové Výboru Společenství, pokud jsou vyzváni orgány činnými v trestním řízení ke spolupráci; ----------

   c) pracovníci servisní firmy, která má na starosti údržbu a konfiguraci tohoto systému. -
4. Je zakázáno: ----------
   a) manipulovat se záznamem a prohlížet ho na žádost třetích osob (zejména dalších spoluvlastníků) v případech, které nejsou v souladu s čl. 3, odst. a); ----------
   b) poškozovat jednotlivé části kamerového systému (kamer a kabeláže k nim), jakkoliv s nimi manipulovat nebo měnit jejich směrové nastavení. ----------
5. V případě zjištění porušení čl. 4, písm. b) je Výbor Společenství oprávněn požadovat po pachateli náhradu škody, pokud tato jeho jednáním vznikla. ----------

ČI. XVI.

Zrušení společenství

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. ----------
2. Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí. ----------
3. Dohodnou-li vlastníci jednotek o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví zápisem do katastru nemovitostí. ----------

ČI. XVII.

Účinnost stanov

1. Tyto stanovy byly schváleny shromážděním dne 26.04.2016 anabývají účinnosti dnem jejich schválení Shromážděním.“ ----------

---O shora uvedeném usnesení bylo hlasováno na základě výzvy předsedajícího pomocí hlasovacích kuponů č. 1. Rozhodný počet hlasů pro přijetí usnesení, který byl zjištěn z ustanovení § 1206 odst. 2 občanského zákoníku a článku V odst. 9 stanov společenství vlastníků, je alespoň tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů společenství vlastníků, tj. alespoň 3 913 hlasů. Usnesení bylo přijato 4 926 hlasy přítomných členů společenství vlastníků. Nikdo nehlasoval proti. Hlasování se zdrželi přítomní členové společenství vlastníků disponující 244 hlasy. Jeden hlasovací kupon, s nímž bylo spojeno 47 hlasů, byl neplatný. Hlasy sčítali Ing. Zdeněk Duda,

Ing. Jiří Hoffmann a Petra Altová s tím, že předsedající výsledek hlasování bezprostředně poté vyhlásil. ----------

---Proti výkonu hlasovacího práva nebyl vznesen žádný protest. ----------

---Za čtvrté: Existenci Společenství Holandská 2437, Kladno, jsem zjistila z předloženého výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze vyhotoveného dne 26.04.2016 pod pořadovým číslem V 580/2016,
o němž předsedající prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společenství vlastníků jednotek zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek, a že údaje tam

uvedené jsou pravdivé, s výjimkou údaje o bývalém členovi výboru Ondřeji Konývkovi,jehož členství ve výboru zaniklo uplynutím funkčního období ke dni 26.10.2002, a dále s výjimkou údajů o datu vzniku funkce, resp. členství u stávajících členů výboru, což doložil zápisem ze schůze shromáždění společenství vlastníků konané dne 23.04.2013 a dne 16.04.2015, na kterých byli Ing. Zdeněk Večerek a Jan Kaštánek opětovně zvoleni za členy výboru, a dále zápisem ze schůze výboru konané dne 16.04.2015, na které byl Ing. Zdeněk Večerek zvolen do funkce předsedy výboru (výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek tvoří **přílohu č. 1** tohoto notářského zápisu, fotokopie zápisů ze schůzí shromáždění a fotokopie zápisu ze schůze výboru jsou založeny v notářském spisu). ----------

---Působnost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí jsem zjistila z ustanovení § 1208 písm. a) občanského zákoníku a článku V odst. 2 písm. b) stanov společenství vlastníků ze dne 26.10.2000, o nichž předsedající prohlásil, že se jedná o jejich aktuální znění (fotokopie stanov společenství vlastníků ze dne 26.10.2000 je založena v notářském spisu). ----------

---Způsobilost shromáždění k přijetí předmětného rozhodnutí jsem zjistila: ----------

- z pozvánky na shromáždění společenství vlastníků, o které předsedající prohlásil, že byla v souladu s ustanovením článku V odst. 4 stanov společenství vlastníků vyvěšena na domovní vývěsce a rovněž doručena všem členům společenství vlastníků nejméně patnáct dnů před konáním shromáždění; ----------
- z prohlášení předsedajícího, že všichni členové společenství vlastníků obdrželi spolu s pozvánkou i návrh nového znění stanov; ----------
- z citovaných stanov společenství vlastníků, z citované listiny přítomných vlastníků jednotek, z citovaných plných mocí, z citovaného výpisu z katastru nemovitostí a z prohlášení předsedajícího, dle kterých se shromáždění účastní členové společenství vlastníků, kteří podle ustanovení § 1206 odst. 1 občanského zákoníku disponují 5 217 hlasy z celkového počtu 10 000 hlasů. ----------

---Za páté:*Vzhledem ke skutečnostem uvedeným v tomto notářském zápisu notářka osvědčuje existenci právních jednání a formalit, ke kterým jsou Společenství Holandská 2437, Kladno, a shromáždění povinny, a u kterých byla notářka přítomna. Podle názoru notářky nedošlo v průběhu shora uvedeného zasedání shromáždění ze strany orgánů Společenství Holandská 2437, Kladno, nebo ze strany orgánů shromáždění k porušení právních předpisů nebo stanov společenství vlastníků. ----------*

---Notářka osvědčuje, že usnesení shromáždění Společenství Holandská 2437, Kladno, uvedené v odstavci „Za třetí“ tohoto notářského zápisu, bylo shromážděním platně přijato, a že obsah rozhodnutí shromáždění, o němž je tento notářský zápis sepsán, je v souladu s právními předpisy a stanovami společenství vlastníků. ----------

---Tento notářský zápis byl přečten předsedajícím shromáždění Ing. Zdeňkem Večerkem a jím poté před notářkou výslovně schválen. ----------

…….
Ing. Zdeněk Večerek

…….
JUDr. Bohumila Račoková
notářka se sídlem v Kladně