



Strana první.

NZ 881/2016  
N 346/2016

## STEJNOPIS Notářský zápis

sepsaný dne 8.9.2016 (osmého září roku dva tisíce šestnáct) Mgr. Richardem Brázdou, notářem v Brně, na místě samém v Praze, v budově na adrese Werichova 1145/23, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, obsahující osvědčení podle § 80a zákona číslo 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NotŘ“), tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání Společenství vlastníků jednotek či jeho orgánů a osvědčení obsahu rozhodnutí shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, se sídlem Praha 5, Werichova 1145/33, PSČ 15200, IČ: 27441881, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 6578 (dále jen „Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III“ nebo „společenství vlastníků jednotek“). Jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III se konalo na místě samém v Praze, v prostorách Fakultní základní školy při Pedagogické fakultě Univerzity Karlovy na adrese V Remízku 919/7, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, dne 4.4.2016 (čtvrtého dubna roku dva tisíce šestnáct) od 18:30 hodin.---

Na základě osobní účasti na jednání shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III podávám toto:-----

----- Osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství vlastníků -----

----- či jeho orgánů a osvědčení obsahu:-----

----- Rozhodnutí shromáždění-----

----- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, -----

----- ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, -----

----- Praha 5 - Kaskády Barrandov III -----

**Za prvé:** Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění vlastníků jednotek a na základě mé přítomnosti při jeho jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství vlastníků jednotek související s přijetím předmětného rozhodnutí:-----

**K rozhodnutí** Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, se sídlem Praha 5, Werichova 1145/33, PSČ 15200, IČ: 27441881, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 6578, došlo na místě samém v Brně, v suterénu domu na adrese Werichova 1145/23, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, dne 4.4.2016 (čtvrtého dubna roku dva tisíce šestnáct) od 18:30 hodin.---

**Existence** Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, se sídlem Praha 5, Werichova 1145/33, PSČ 15200, byla ověřena z ověřeného výstupu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 6578, vydaného Mgr. Richardem Brázdou, notářem v Brně, pod číslem V 614/2016, o němž předseda výboru Mgr. Vladislav Jursík, datum narození 3.6.1973, bydliště Werichova 1145/23, Hlubočepy, 152 00 Praha 5 (dále jen „Mgr. Vladislav Jursík“), a místopředseda výboru Eva Hrdličková, datum narození 19.5.1979, bydliště Kovářikova 1145/19, Hlubočepy, 152 00 Praha 5 (dále

jen „Eva Hrdličková“) jejichž osobní totožnost byla ověřena z předložených platných úředních průkazů, společně a shodně prohlásili, že obsahuje aktuální stav údajů o Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, zapisovaných do rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----

**Působnost shromáždění** k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna z ustanovení § 1208 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jako „ObčZ“), a z ustanovení článku 5 odst. 2 písm. b) předloženého znění stanov společenství vlastníků jednotek, o kterém předseda výboru Mgr. Vladislav Jursík a místopředseda výboru Eva Hrdličková společně a shodně prohlásili, že jde o poslední úplné znění stanov společenství vlastníků jednotek. -----

**Způsobilost shromáždění** k přijetí předmětného rozhodnutí byla zjištěna:-----

- (1) z prohlášení předsedajícího shromáždění Mgr. Vladislava Jursíka, který před přijetím předmětného rozhodnutí prohlásil, že: -----
  - (a) shromáždění je usnášeníschopné dle ustanovení § 1206 odst. 2 ObčZ a ustanovení článku 6 odst. 6 stanov společenství vlastníků jednotek, neboť jsou osobně či v zastoupení zástupcem přítomni vlastníci jednotek, kteří v souladu s ustanovením § 1206 odst. 1 ObčZ disponují celkem 130 666 (sto třiceti tisíci šesti sty šedesáti šesti) hlasy, což je po zaokrouhlení na celé setiny 56,75 % (padesát šest celých sedmdesát pět setin procenta) všech hlasů. Osobně či v zastoupení zástupcem přítomní vlastníci jednotek potvrdili svou přítomnost na shromáždění před jeho zahájením podpisem na prezenční listině; -----
  - (b) shromáždění bylo svoláno svolavatelem pozvánkou ze dne 22.2.2016 (dvacátého druhého února roku dva tisíce šestnáct), obsahující náležitosti stanovené zákonem a stanovami společenství vlastníků jednotek, která byla doručena v souladu se zákonem a stanovami společenství vlastníků jednotek;-----
  - (c) nebyla přítomna osoba, která by nebyla připuštěna na jednání dnešního shromáždění nebo které by nebyl umožněn výkon hlasovacího práva; -----
- (2) z ověřeného výstupu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vydaného pod číslem V 614/2016; -----
- (3) z ověřeného výstupu z katastru nemovitostí pro bytový dům, a to listu vlastnictví č. 6443 pro katastrální území Hlubočepy, obec Praha, vydaného pod číslem V 615/2016;-----
- (4) z písemné pozvánky, o níž předsedající shromáždění Mgr. Vladislav Jursík prohlásil, že byla doručena všem členům společenství a byla vyvěšena na několika místech při vstupech do domu č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III; -----
- (5) z předloženého úplného znění stanov společenství vlastníků jednotek;-----
- (6) z ustanovení § 1206 odst. 2 ObčZ;-----
- (7) z listiny přítomných vlastníků jednotek,-----
- (8) z mého osobního zjištění, že po celou dobu jednání shromáždění, včetně doby přijetí předmětného rozhodnutí, byli osobně nebo v zastoupení zástupcem přítomni vlastníci jednotek, o kterých Mgr. Vladislav Jursík jako předsedající shromáždění učinil prohlášení uvedené výše v odstavci (1) písm. (a) tohoto notářského zápisu; -----
- (9) z níže uvedeného prohlášení předsedajícího shromáždění, proti němuž nebyla ze strany osobně nebo v zastoupení zástupcem přítomných vlastníků jednotek podána žádná námitka či protest, a žádná z osob zúčastněných na shromáždění mi nesdělila údaje, které by byly v rozporu s tímto prohlášením předsedajícího shromáždění, a proto odpadá uvedení údajů požadovaných pro tento případ v ustanovení § 80b odst. 1 písm. g) NotŘ. -----

**Předsedajícím shromáždění** byl v souladu s článkem 5 odst. 5 stanov společenství vlastníků jednotek řídil od okamžiku zahájení až do jeho ukončení předseda výboru společenství Mgr. Vladislav Jursík, datum narození 3.6.1973, bydliště Werichova 1145/23, Hlubočepy, 152 00 Praha 5, jehož osobní totožnost byla ověřena z předloženého platného úředního průkazu. Proti osobě předsedajícího shromáždění nebyl vznesen žádný protest či námitka. -----

Předsedající shromáždění Mgr. Vladislav Jursík prohlašuje, že shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, se sídlem Praha 5, Werichova 1145/33, PSČ 15200, IČ: 27441881, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 6578, je způsobilé přijímat rozhodnutí a je usnášeníschopné, protože jsou na shromáždění osobně či v zastoupení zástupcem přítomni vlastníci jednotek, kteří disponují celkem 130 666 (sto třiceti tisíci šesti sty šedesáti šesti) hlasy, což je po zaokrouhlení na celé setiny 56,75 % (padesát šest celých sedmdesát pět setin procenta) všech hlasů, a kteří mohou vykonávat své hlasovací právo, když zákaz výkonu hlasovacího práva uvedený v ustanovení § 1206 odst. 1 ObčZ se nevztahuje na žádného z přítomných vlastníků jednotek a nebyla přítomna osoba, která by nebyla připuštěna na jednání dnešního shromáždění, nebo které by nebyl umožněn výkon hlasovacího práva.

Za druhé: Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že po projednání 3. bodu pořadu jednání předsedající shromáždění navrhl, aby shromáždění přijalo toto usnesení:-----  
Shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, mění stanovy společenství vlastníků jednotek tak, že dosavadní znění stanov společenství vlastníků jednotek se nahrazuje tímto zněním: -----

----- „Stanovy společenství vlastníků -----

----- Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, -----  
----- ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III -----

----- Část I -----

----- Základní ustanovení -----

----- Článek 1 -----

Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, který je součástí pozemků parc. č. 1798/299, parc. č.1798/324, parc. č. 1798/325, parc. č. 1798/331, parc. č. 1798/333, parc. č. 1798/337, parc. č. 1798/338, parc. č. 1184/61, vše v k. ú. Hlubočepy, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu na přísl. LV pro k. ú. Hlubočepy, obec Praha (dále též „budova“ či „dům“), přijalo název: Společenství vlastníků jednotek pro dům č. p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 — Kaskády Barrandov III. Sídlem tohoto společenství je: Werichova 1145/33, Hlubočepy, 15200 Praha 5.

----- Článek 2 -----

Společenství je právnickou osobou ve smyslu § 1194 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších a nástupnických právních předpisů, zejména občanského zákoníku (dále jen „zákon“). Společenství se zapisuje do rejstříku společenství vlastníků jednotek podle zákona č. 304/2013 Sb., o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob, ve znění pozdějších předpisů.

----- Část II. -----

----- Pravidla pro správu domu a pozemku -----

----- Článek 3 -----

1. Předmětem činnosti společenství je správa domu a pozemku.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka budovy č.

p. 1145, v ulici Wassermannova, Werichova, Kovářikova v k.ú. Hlubočepy (viz výše), zapsané na přísl. LV v katastru nemovitostí vedeném u KÚ pro hlavní město Prahu. (dále jen „společné části 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. ....

3. Správou domu se rozumí zejména: .....
- (a) řádná správa a udržování společných částí domu, .....
  - (b) zajišťování provozu domu a pozemku, 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 prostor v domě, .....
  - (c) zajišťování údržby, opravy, rekonstrukci a modernizaci společných částí domu, .....
  - (d) zajišťování administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu, .....
  - (e) vybírání příspěvků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, --
  - (f) zajišťování vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků vybírány, .....
  - (g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy, .....
  - (h) zajišťování revizí a oprav, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodu odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických zařízení v domě a hromosvodů, .....
  - (i) zajišťování revizí a oprav výměňkové stanice, .....
  - (j) pojištění domu, .....
  - (k) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníků jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem domu, .....
  - (l) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku a všech ostatních nákladů vztahujících se k domu a pozemku, .....
  - (m) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu a pozemku, s povinností oprávněných osob s nimi disponovat s péčí řádného správce cizího majetku a podle pokynů schválených vlastníky, .....
  - (n) vedení účetnictví podle platných právních předpisů s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období, .....
  - (o) uplatňování práv vyplývajících z odpovědnosti za vady společných částí domu včetně společných částí domu společných pro vlastníky jednotek, ke kterým se váže právo parkování na vyhrazených stáních v domě. ....
4. Společenství dále zajišťuje: .....
- (a) plnění poskytovaná s užíváním bytů, nebytových prostorů a společných částí domu (dále jen „služby“), s výjimkou těch, které si zajišťují vlastníci jednotek od dodavatele přímo (např. dodávka elektrické energie nebo plynu do jednotlivých bytů a nebytových prostor), včetně vybírání záloh na tyto služby a jejich vyúčtování, .....
  - (b) správu nebytových prostor ve spoluvlastnictví členů společenství, .....
  - (c) další povinnosti, které vyplynou pro vlastníky jednotek ze zvláštních právních předpisů, případně i jiné činnosti. ....
5. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména: .....
- (a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, .....



## Článek 5

## Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, kde členové uplatňují svá práva vyplývající z členství, včetně kontroly činnosti společenství.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění (vedle dalších záležitostí stanovených těmito stanovami a občanským zákoníkem) náleží rozhodování:
  - (a) o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
  - (b) o schválení nebo o změně stanov,
  - (c) o volbě a odvolání členů výboru a jejich náhradníků,
  - (d) o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků jednotek vyjádřeným v písemné formě,
  - (e) o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí domu a pozemku. Souhlas se zasklením lodžii či balkonů pro stavební řízení může dát i výbor, stejně tak schvaluje výbor umístění markýz, pergol, klimatizačních jednotek, reklamních cedulí, poutačů a dalších drobných staveb,
  - (f) o výši příspěvku vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, včetně pojištění, popřípadě dalších, pokud jsou tyto příspěvky vybírány, a o termínech splatnosti těchto příspěvků,
  - (g) o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky,
  - (h) o stanovení výše odměny členům výboru,
  - (i) o způsobu výkonu správy domu a pozemku, popřípadě činností uvedených v čl. 3 odst. 3,
  - (j) o rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
  - (k) o uplatnění zjištěné vady společných prostor a povinnosti výboru uplatnit práva vyplývající z odpovědnosti za vady společných částí domu včetně společných částí domu společných jen vlastníkům jednotek, ke kterým se váže právo parkování na vyhrazených místech v domě.
  - (l) o podobě rozpočtu společenství, s tím, že pokud shromáždění neschválí nové znění rozpočtu, prodlužuje se platnost rozpočtu předchozího. Jednotlivé rozpočtové položky se v tomto případě zvyšují či snižují o částku adekvátní procentnímu vyjádření míry inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášené oficiálními státními orgány České republiky.
3. Shromáždění uděluje předchozí souhlas:
  - (a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi;
  - (b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, které nejsou zahrnuty ve schváleném rozpočtu na příslušný rok a jejichž hodnota převyšuje částku 10.000 Kč; má se za to, že nákupy movitých věcí, které jsou v rozsahu schváleného rozpočtu na příslušný rok, jsou schválené shromážděním dle tohoto písm. b);
  - (c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru.
4. Shromáždění svolává výbor nejméně jedenkrát v kalendářním roce. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 25 % (dvacet pět procent) ze všech hlasů, nejméně však dvou z nich. Neplní-li výbor povinnost svolat shromáždění, mohou jej svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň 25% (dvacet pět procent) ze všech hlasů. Jimi zvolený člen pak řídí schůzi tohoto shromáždění.
5. O shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 (patnáct) dní před konáním shromáždění (pozvánka na shromáždění může být doručena i vyvěšením na viditelném místě v budově). 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.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění pověřil výbor. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
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 má každý z vlastníků jednotek počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. 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, rozhodne na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 1209 odst. 1 občanského zákoníku).
9. 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 přítomných vlastníků jednotek na shromáždění.
10. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka, o schválení nebo změně stanov, o uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám se souhlasem vlastníků příslušných jednotek a o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků.
11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis ve lhůtě 30 (třicet) dnů od jeho ukončení, který musí obsahovat:
  - datum a místo konání shromáždění,
  - přijatá usnesení,
  - výsledky hlasování,
  - námítky členů proti rozhodnutím společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
  - označení spoluvlastníků jednotky, kteří hlasovali za společného člena,
  - podpis statutárního orgánu.
 Přílohy zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům.

#### Článek 6

##### Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí 30 (třicet) dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

#### Článek 7

##### Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Při hlasování má každý člen výboru jeden hlas.
2. Výbor volí a odvolává ze svých členů předsedu popřípadě místopředsedu.
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. Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.
5. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává a řídí jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
6. Nepostupuje-li předseda podle odst. 5. tohoto článku, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat další jeho členové.
7. 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) stanovuje výši měsíčních záloh jednotlivých vlastníků jednotek na úhradu za služby a výši jejich příspěvků na správu domu a pozemku a zajišťuje jejich vyúčtování, a to dle podmínek stanovených shromážděním a těmito stanovami,
  - (d) odpovídá za vedení účetnictví společenství a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení, výbor je též povinen bez zbytečného odkladu po vzniku společenství převzít od správce bankovní účet, který správce pro společenství před jeho vznikem založil a tento účet spravovat,
  - (e) odpovídá za podání přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá pro společenství ze zákona,
  - (f) odpovídá za vedení evidence členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky i výše jeho Spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Výbor umožní každému vlastníkovvi nahlédnutí do evidence,
  - (g) odpovídá za vedení písemností, zejména zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,
  - (h) sjednává dohody o pracovní činnosti, dohody o provedení prací, smlouvy o dodávce služeb, smlouvy o dílo, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky,
  - (i) činí opatření k zajištění dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na správu domu a pozemku a na úhradách za služby, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování,
  - (j) v odůvodněných případech má právo změnit uzavřenou smlouvou, kromě ujednání o ceně a o rozsahu činnosti, nebo takovou smlouvu zrušit, budou-li s tím souhlasit alespoň tři členové výboru; změnu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu členům společenství.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat
  - Datum a místo konání,
  - Přijatá usnesení,
  - Výsledky hlasování členů výboru,
  - Námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaprotokolování,
  - Datum pořizení zápisu a podpisy zúčastněných členů výboru.
9. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se zproští, jestliže prokáže, 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 z jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.--
10. Prvními členy výboru byli:

Ing. Zbyněk Vavřina, dat. nar. 5. května 1939, Praha 5, Lesnická 1154/6, PSČ 15000,  
RNDr. Taťána Míková, dat. nar. 30. dubna 1965, Podlesí 117, PSČ 26101,  
Ing. Jan Bejček, dat. nar. 18. ledna 1976, Praha 6, Na Okraji 363/39, PSČ 16200,  
Jan Hanousek, dat. nar. 27. října 1968, Praha 5, Trnkovo náměstí 1112/3; PSČ 15200,  
Karel Zázvorka, dat. nar. 3. března 1939, Roudnice nad Labem, Bořivojova 1782, PSČ 41301.



## IV.

## Členství ve společenství, práva a povinnosti člena společenství

## Článek 8

## Vznik členství, evidence členů společenství

1. Fyzické nebo právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství, se stávají členy společenství dnem jeho vzniku. Členy společenství se stávají dále fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.
2. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy společenství v postavení vlastníka jednotky a mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Spoluvlastníci jednotky, i v případě jednotky ve společném jmění manželů, zmocní společného zástupce pro výkon jejich práv vůči osobě odpovědné za správu domu.
3. Společenství vede evidenci členů společenství. Do evidence se zapisuje kromě identifikace vlastníka jednotky i výše jeho spoluvlastnického podílu na společných částech domu, popřípadě další skutečnosti rozhodné z hlediska správy domu. V evidenci se bez zbytečného odkladu vyznačí všechny změny evidovaných skutečností. Jména členů společenství při jeho vzniku tvoří přílohu těchto stanov. Statutární orgán umožní každému vlastníkovi nahlédnutí do evidence. Statutární orgán může rozhodnout o umožnění nahlédnutí do evidence vlastníků třetím osobám, které prokáží právní zájem.

## Článek 9

## Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má právo zejména:
  - (a) účastnit se veškeré činnosti společenství,
  - (b) podílet se stanoveným způsobem na rozhodování shromáždění,
  - (c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li stanovené podmínky,
  - (d) předkládat návrhy na zlepšení činnosti společenství,
  - (e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu služby, které byly poskytnuty na účet společenství,
  - (f) spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemků (pokud neslouží pouze některým vlastníkům jednotek), Nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto dokladů.
2. Člen společenství je povinen zejména:
  - (a) dodržovat stanovy, domovní řád vydaný výborem společenství a plnit usnesení orgánů Společenství,
  - (b) řídit se při používání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení,
  - (c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování včetně činnosti směřující k předcházení škod,
  - (d) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a pozemku, včetně stanovených příspěvků na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, na pojištění domu a nedoplatky vyplývající z jejich vyúčtování, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, případně dle dohody a hradit další příspěvky, pokud jsou z rozhodnutí shromáždění vybírány, hradit náklady spojené s přípravou shromáždění vlastníků jednotek, pokud se takového shromáždění neúčastnil ani neudělil jiné osobě plnou moc k zastupování a shromáždění nebylo usnášenischopné,

- a to poměrně podle velikosti vlastnických podílů členů společenství, kteří se takového shromáždění neúčastnili, -----
- (e) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to od data, ke kterému převzal přejímajícím protokolem jednotku nebo od data, ke kterému se stal vlastníkem jednotky, podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve,-----
  - (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 vlastník jednotky nebo ti, kdo s ním jednotku nebo společné prostory užívají, nebo nájemníci či podnájemníci a ti, kdo s nimi jednotku užívají,-----
  - (h) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv, -----
  - (i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot, -----
  - (j) oznámit bez zbytečného odkladu výboru převod vlastnictví jednotky (povinnosti převádějícího člena) o nabytí vlastnictví jednotky (povinnost nabývacího člena), -----
  - (k) oznamovat výboru změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
  - (l) hradit náklady na vymáhání jeho případného dluhu vůči společenství po datu splatnosti. Dlužník musí být prokazatelně informován o jeho dluhu,-----
  - (m) účastnit se řádně svolaného shromáždění, případně udělit plnou moc k zastupování na shromáždění, -----
  - (n) bez souhlasu výboru neumísťovat na společné prostory markýzy, pergoly, klimatizační jednotky, reklamní cedule, poutače a další drobné stavby, v případě porušení má člen povinnosti uhradit sankci ve výši 10.000,- Kč (deseti tisíc korun českých) a to do 14 (čtrnácti) dnů od doručení písemné výzvy k odstranění na účet společenství. Pokud nebude drobná stavba odstraněna v souladu s čl. 9, odst.. 2, bod (g), může být tato pokuta udělena opakovaně. -----
3. Úpravy, jimiž se mění vzhled domu, může člen společenství provádět jen se souhlasem všech členů společenství. Úpravy, jimiž se mění 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. -----
4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči výboru. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----

#### -----Článek 10-----

##### -----Zánik členství ve společenství-----

1. Členství ve společenství zaniká: -----
  - (a) úmrtím člena společenství - fyzické osoby, -----
  - (b) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,-----
  - (c) zánikem člena společenství - právnické osoby, -----
  - (d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství. -----
2. Společné členství spoluvlastníků zaniká i tehdy, pokud v důsledku úmrtí nebo zániku jednotek zůstane ze spoluvlastníků pouze jediný vlastník jednotky -----

#### -----Část V.-----

##### -----Pravidla pro užívání společných částí – domovní řád -----

#### -----Článek 11-----

1. 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. -----

2. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.-----
3. Člen společenství je povinen zdržet se umísťování 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, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech.-----
4. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v jednotce ve vlastnictví člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.-----
5. 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 výboru společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby byly práce prováděny pouze v pracovních dnech 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.-----
6. Výbor společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením.-----
7. Výbor vydá domovní řád, který upraví podrobnosti pro užívání společných částí.-----

-----  
Část VI. ----------  
Pravidla hospodaření -----  
----------  
Článek 12 ----------  
Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku ----------  
a úhrada za služby -----

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním a těmito stanovami.-----
2. O druhu poskytovaných služeb, výši celkových záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění dle těchto stanov. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období.-----
3. Příspěvky a zálohy na správu domu a úhradu služeb platí členové společenství měsíčně v částkách a termínech stanovených příslušným orgánem společenství, a to na účet společenství, pokud shromáždění nestanoví jinak. Měsíční zálohy na úhradu služeb a příspěvky na správu domu jsou splatné vždy k 15. (patnáctému) dni příslušného měsíce.-----
4. Příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na správu domu a úhradu služeb je výbor povinen jednou ročně vyúčtovat do dvou měsíců po vyúčtování předloženém dodavateli energie, vody a dalších služeb, nejpozději však do 30. 6. následujícího roku. Následně provede vzájemné vypořádání přeplatků či nedoplatků jednotlivým členům společenství.-----
5. Nevýčerpaný příspěvek do fondu oprav se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.-----
6. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkovému jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.-----

7. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě 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. -----
8. Podle podílů všech vlastníků jednotek na společných částech se rozúčtují příspěvky na správu domu a na úhradu služeb v následujících případech: -----
- (a) příspěvek do fondu oprav; -----
  - (b) pojištění domu; -----
  - (c) úklid vnitřních společných prostor; -----
  - (d) vnější úklid a úklid zimních chodníků; -----
  - (e) údržba zeleně; -----
  - (f) odvoz tuhého odpadu; -----
  - (g) revize a údržba výtahů; -----
  - (h) ostatní revize; -----
  - (i) běžná údržba a opravy; -----
  - (j) zabezpečení objektu. -----
9. Podle pravidel stanovených obecnými právními předpisy se rozúčtují příspěvky na správu domu a na úhradu služeb v následujících případech: -----
- (a) topení; -----
  - (b) TUV ohřev; -----
  - (c) vodné a stočné SV. -----
10. Podle podílů všech vlastníků bytů na společných částech se rozúčtují příspěvky na správu domu a na úhradu služeb v následujících případech: -----
- (d) elektrická energie výtahů; -----
  - (e) elektrická energie společné části domu - chodby. -----
11. Na každou jednotku stejně se rozúčtují příspěvky na správu domu a na úhradu služeb v následujících případech: -----
- (a) odměny členů výboru; -----
  - (b) účetnictví společenství; -----
  - (c) správa domu; -----
  - (d) náklady společenství; -----
  - (e) náklady na vyúčtování tepla a TUV a SV. -----
12. Na každou garáž a garážové stání stejně se rozúčtují příspěvky na správu domu a na úhradu služeb v následujících případech: -----
- (a) čištění garážové haly; -----
  - (b) provozní fond a revize garážové haly; -----
  - (c) elektrická energii garážové haly a vrat. -----
13. Na každou garáž, která má vnitřní elektrická garážová vrata, stejně se rozúčtují příspěvky na elektrickou energii vnitřních elektrických garážových vrat. -----
14. Na každou garáž, která má vnitřní elektrická osvětlení, stejně se rozúčtují příspěvky na elektrickou energii vnitřních elektrických osvětlení. -----
15. Zálohy na příspěvky na správu domu a na úhradu služeb se rozúčtují podle pravidel uvedených v odst. 8. a v odst. 10. až 14. tohoto článku. Zálohy na příspěvky na správu domu a na úhradu služeb v případech uvedených v odst. 9. tohoto článku se rozúčtují podle podílů všech vlastníků jednotek na společných částech. -----

### Článek 13

#### Způsob nakládání s majetkem

1. Společenství spravuje svěřené peněžní prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku a na úhradu služeb. -----
2. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění zajišťováním správy domu, pověřit jinou osobu (správce). -----
3. Společenství vede účetnictví podle příslušných obecně závazných právních předpisů. -----

4. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy společenství po schválení účetní závěrky na základě souhlasu člena či členů společenství, kteří mají minimálně 3/4 všech hlasů. Zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku, případně podle dohody. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
5. Členové společenství ručí za závazky společenství spojené s hospodařením společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
6. Společenství může zabezpečit ochranu a ostrahu společného majetku formou kamerového systému s obrazovým záznamem po přiměřenou dobu, ostrahu společných prostor profesionální agenturou a pomocí dalších relevantních prostředků.

#### Článek 14

##### Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. Příjmem společenství jsou zejména:
  - (a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
  - (b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
  - (c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
  - (d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
  - (e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
  - (f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
  - (g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství.
2. Příjmem společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství; jde zejména o tyto příjmy:
  - (a) nájemné z pronájmu společných částí domu,
  - (b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
  - (c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výdaje společenství jsou náklady na správu domu a pozemku.
4. Návrh rozpočtu schvaluje shromáždění.
5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech (fond oprav).
6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků.

#### Článek 15

##### Čerpání fondu oprav

1. Z fondu oprav se hradí pouze opravy, rekonstrukce a modernizace nebo stavební úpravy domu nebo společných částí domu (dále jen „opravy“), pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech nebo pokud se jedná o opravy, které s ohledem na hrozící škody nesnesou odkladu.



**Za čtvrté:** Tento notářský zápis o rozhodnutích shromáždění Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, jakož i o prohlášeních na shromáždění učiněných, byl po přečtení předsedajícím shromáždění bez výhrad schválen s tím, že výslovně prohlásil, že si tento notářský zápis přečetl a níže jej podepíše. -----

O shora uvedených rozhodnutích Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1145, ulice Wassermannova, Werichova, Kovářikova, Praha 5 - Kaskády Barrandov III, jakož i o prohlášeních na shromáždění učiněných, byl mnou tento notářský zápis sepsán, předsedajícím shromáždění přečten, a poté předsedajícím shromážděním bez výhrad schválen.-----

----- **Mgr. Vladislav Jursík**

----- *Mgr. Vladislav Jursík, v.r.*

----- **Mgr. Richard Brázda, notář v Brně** -----

----- *Mgr. Richard Brázda, v.r.* -----

----- *L.S. (otisk úředního razítka notáře) Mgr. Richard Brázda, notář v Brně* -----

*Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený dne 8.9.2016 (osmého září roku dva tisíce šestnáct), se shoduje doslovně s notářským zápisem NZ 881/2016, sepsaným Mgr. Richardem Brázdou, notářem v Brně, dne 8.9.2016 (osmého září roku dva tisíce šestnáct), který je uložen ve sbírce notářských zápisů Mgr. Richarda Brázdy, notáře v Brně.-----*

*V Praze dne 8.9.2016 (osmého září roku dva tisíce šestnáct).-----*



