

N 381/2015
NZ 423//2015

STEJNOPIS
N o t á ř s k ý z á p i s

sepsaný dne 2.7.2015 (slovy dne druhého července roku dva tisíce patnáct) JUDr. Petrem Bilkem – notářem se sídlem v Praze, v jeho kanceláři na adrese Praha 4 – Kunratice, Golčova 1/2: -----

na žádost vlastníků jednotek v domě čp. 223 v kat. území Davle – jako svolavatelů schůze shromáždění níže uvedeného společenství vlastníků jednotek -----

obsahující osvědčení dle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství či jeho orgánů a osvědčení obsahu: -----

----- **r o z h o d n u t í** -----
----- **shromáždění společenství** -----
----- **vlastníků jednotek pro dům Sídliště 223, Davle** -----

o schválení stanov a volbě orgánů - přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne **11.6.2015** (slovy dne jedenáctého června roku dva tisíce patnáct) v 19.00 hod. v sušárně domu čp. 223, v Davli, Sídliště.-----

I.

1. Před zahájením vlastního jednání shromáždění mně přítomná Mgr. Michaela Folberová, advokátka, AK Boloňská 602B, Praha 10, prohlásila, že : -----

a) je vlastníky jednotek v domě čp. 223 v Davli pověřena přípravou a organizací dnešní schůze shromáždění společenství, -----

b) společenství vzniklo postupem dle § 9 odst. 3 zák.č. 72/1994 Sb. a dle potvrzení Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha-západ ze dne 17.3.2015 se tak stalo **dne 14.1.1997**,-----

c) vlastníci jednotek v předmětném domě (členové společenství) jsou zapsáni v oddílu A listu vlastnictví č. 1267 pro obec a kat. území Davle,-----

c) jedná se o společenství dosud nezapsané v obchodním rejstříku, neboť přes svůj formální vznik společenství dosud nepřijalo vlastní stanovy ani nezvolilo své orgány, -----

d) dnešní shromáždění proto bylo svoláno postupem dle § 9 odst. 9 zák. č. 72/1994 Sb., a to písemnou pozvánkou dne 26.5.2015. -----

e) Členové společenství disponují celkem 10000 hlasy a na shromáždění jsou zúčastněni členové disponující celkem 9574 hlasy. Účast na schůzi je tedy ve výši 95,74 % . -----

2. Předsedajícím dnešního jednání shromáždění byl v úvodu zvolen člen společenství Ing. Karel Rott, nar. 21.1.1968, bytem Davle, Sídliště 224, jehož totožnost mně byla prokázána občanským průkazem, který následně prohlásil, že schůze shromáždění je způsobilá k projednání všech bodů programu a k přijetí předmětných rozhodnutí. -----

II.

1) Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění a na základě mé přítomnosti při jeho jednání osvědčuji níže uvedené formalities a právní jednání orgánů společenství související s přijetím předmětných rozhodnutí: -----

a) Existence společenství byla ověřena z prohlášení zástupce svolavatele a předsedajícího obsažených v čl. I. odst. 1. písm. a) a b) tohoto notářského zápisu. -----

b) Jedná se o společenství dosud nezapsané ve veřejném rejstříku, které však již vzniklo ze zákona dle ustanovení § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb. (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“). Jak plyne z ustanovení § 3028 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „obč. zák.“), řídí se společenství v souladu s ustanovením § 9 odst. 10 zákona o vlastnictví bytů vzorovými stanovami společenství vlastníků jednotek dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb. (dále jen „vzorové stanovy“). Přestože oba výše uvedené předpisy, tedy zákon o vlastnictví bytů a nařízení vlády, kterým byly vydány vzorové stanovy, pozbyly ke dni 1.1.2014 účinnosti, staly se dnem vzniku společenství součástí jeho vnitřních poměrů. Při rozhodování shromáždění se tedy postupuje podle vzorových stanov a dále také podle občanského zákoníku, na jehož úpravu odkazuje jeho ustanovení § 3028 odst. 1 a § 3041 odst. 1. -----

c) Z výše uvedených důvodů shromáždění rozhoduje o nahrazení vzorových stanov konkrétními stanovami společenství, nikoliv o schválení stanov při založení společenství vlastníků postupem dle § 1200 občanského zákoníku. -----

d) Působnost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z § 1208 obč. zák. a čl. VII vzorových stanov. -----

e) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna: -----

- z pozvánky na shromáždění, o které předsedající prohlásil, že byla ode dne 26.5.2015 včetně příloh k dispozici všem členům společenství; proti způsobu svolání shromáždění nebyl při jeho jednání vznesen žádný protest či námitka, -----

- z § 1206 obč. zák. a čl. VII odst. 10 vzorových stanov, podle kterých je shromáždění schopné usnášení za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů, -----

- z § 1206 obč. zák. a čl. VII odst. 11 vzorových stanov, podle kterých má každý člen společenství počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, --

- z předložené prezenční listiny a z prohlášení předsedajícího, dle kterých byli na shromáždění zúčastněni členové společenství disponující 95,74 % všech hlasů. -----

f) Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího Ing. Karla Rotta, který byl zvolen předsedajícím shromáždění v úvodu jeho jednání. Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka. ----

2) Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formalities a právní jednání, k nimž bylo společenství či jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem i zakladatelskými dokumenty společenství. -----

III.

Na základě své přítomnosti při jednání dále osvědčuji, že shromáždění v rámci projednávání věcných bodů programu jednání přijala usnesení následujícího obsahu: -----

1) V rámci jednacího bodu o změně stanov společenství bylo přijato toto usnesení : -----

Shromáždění rozhoduje tak, že společenství se již nadále nebude řídit vzorovými stanovami společenství vlastníků jednotek dle nařízení vlády č. 371/2004 Sb. a schvaluje stanovy ve znění svolavatelem předloženého návrhu, t.j. takto :-----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK PRO DŮM SÍDLIŠTĚ 223, DAVLE

Článek 1 Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou vzniklou za účelem zajištění správy domu, pozemku, správy přečerpávací stanice odpadních vod a kanalizačních přípojek; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Předmětem činnosti společenství je správa bytového domu č. p. 223 postaveného na pozemku parc. č. st. 876/1 v katastrálním území Davle, část obce Davle, obec Davle, s adresou Davle, Sídlíště 223, PSČ: 252 06 (dále jen „dům“ nebo „nemovitá věc“), správa shora uvedeného pozemku (dále jen „pozemek“), správa přečerpávací stanice odpadních vod, která se nachází na pozemku parc. č. 406/2 v katastrálním území Davle (dále jen „PS ČOV“) a kanalizačních přípojek vedoucích z domu do PS ČOV.
3. V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „jednotka“). Společným je pozemek související s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále jen „společné části“).
4. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
5. Společenství vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zák. č. 72/1994 Sb., kterým se upravovaly některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňovaly se některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), dnem doručení listiny s doložkou o vyznačení vkladu do katastru nemovitostí nebo jiné listiny, kterou příslušný státní orgán osvědčuje vlastnické vztahy k jednotce, třetímu vlastníku, tedy dne 14.1.1997.

6. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. Společenství je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
7. Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
8. Společenství jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.

Článek 2 **Název a sídlo**

1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků jednotek pro dům Sídliště 223, Davle.**
2. Sídlem je: **Davle, Sídliště 223, PSČ: 252 06.**

Článek 3 **Obecné vymezení správy domu a pozemku**

1. Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání společných prostor, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Článek 4 **Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického**

1. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 - 1.1 provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - 1.2 revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, centrálního odsávání, kanalizační přípojky, PS ČOV, domovních telefonních rozvodů a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - 1.3 údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - 1.4 uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně předložení stavební dokumentace na plánované úpravy v bytě, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována,

pro ověření, zda stavební a technické úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Článek 5

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

1. Společenství je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
 - 1.1 zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
 - 1.2 stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - 1.3 vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství,
 - 1.4 uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství a z usnesení shromáždění přijatých v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství,
 - 1.5 činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - 1.6 výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Článek 6

Oprávnění sjednávat smlouvy

1. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - 1.1 zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - 1.2 zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - 1.3 pojištění domu,
 - 1.4 nájmu společných částí domu, a
 - 1.5 zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou kanalizační přípojky, PS ČOV, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
2. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Článek 7

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. Společenství může uzavřít smlouvu o správě domu a pozemku se správcem.
2. Smlouva se správcem obsahuje zejména:

- 2.1 vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - 2.2 odměnu za správce, případně způsob jejího stanovení,
 - 2.3 určení způsobu hospodaření s příspěvků na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně způsobu jejich evidence,
 - 2.4 povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
 - 2.5 povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - 2.6 povinnost správce předkládat vyúčtování hospodaření společenství za kalendářní rok do 1.3. následujícího roku,
 - 2.7 povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.
3. Smlouvu společenství se správcem, její změny a vypovězení schvaluje shromáždění.
 4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

Článek 8

Vznik členství

1. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
2. Za dluhy společenství ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
3. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - 3.1 dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,
 - 3.2 dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
4. Nový vlastník jednotky se po nabytí vlastnického práva k jednotce zavazuje uhradit společenství administrativní poplatek ve výši 1.000,- Kč spolu s první platbou záloh za služby. Manželé a spoluvlastníci hradí za jednu jednotku společně částku 1.000,- Kč.

Článek 9

Seznam členů společenství

1. Společenství vede seznam členů společenství. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno:
 - 1.1 jméno a příjmení,
 - 1.2 datum narození,
 - 1.3 adresa místa trvalého pobytu,

- 1.4 doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
- 1.5 telefonní kontakt, e-mailovou adresu, pokud jí člen používá,
- 1.6 společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednotky, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
- 1.7 váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce.
2. Seznam členů společenství je zpřístupněn členům společenství způsobem uvedeným v čl. 10 odst. 2 stanov.
3. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
4. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
5. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Článek 10

Členská práva a povinnosti

1. Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
2. Svá práva vlastník jednotky uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy mu to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností vlastníka jednotky vynucuje výbor společenství. V případě, že vlastník jednotky chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. 10 odst. 3 stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství, tak vlastníku jednotky, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
3. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - 3.1 účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - 3.2 účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - 3.3 volit a být volen do orgánů společenství,
 - 3.4 předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - 3.5 obdržet v termínu vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - 3.6 nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z

- nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky,
- 3.7 seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
 - 3.8 nahlížet do účetních knih a dokladů společenství.
4. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost:
- 4.1 dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
 - 4.2 řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí včetně domovního řádu, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
 - 4.3 hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku ,
 - 4.4 hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - 4.5 řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - 4.6 zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství,
 - 4.7 úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek, a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem shromáždění,
 - 4.8 umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - 4.9 umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky a do sklepních prostor, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
 - 4.10 oznámit bez zbytečného odkladu výboru změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu,
 - 4.11 oznamovat výboru všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotek a domu, zejména počet členů své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a změny v jejich počtech, a to nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy ke změně došlo.
5. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt (jednotku), jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
6. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.
7. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.

Článek 11 **Spoluvlastnictví jednotky**

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství pravomocné soudní rozhodnutí.
3. Práva a povinnosti člena společenství vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství a vykonávat na něm práva člena společenství, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

Článek 12 **Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká:
 - 1.1 převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - 1.2 úmrtím člena společenství – fyzické osoby,
 - 1.3 zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - 1.4 zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - 1.5 dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy.

Článek 13 **Orgány společenství**

1. Orgány společenství jsou:
 - 1.1 shromáždění,
 - 1.2 výbor.

Článek 14 **Shromáždění**

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
2. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství sami. Je-li

- zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Za svolání písemnou pozvánkou se považuje i zaslání pozvánky na e-mailovou adresu člena společenství nebo vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, datum, hodina a pořad zasedání shromáždění. Místo, datum a hodina zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání shromáždění, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
 4. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
 5. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
 6. Do působnosti shromáždění patří:
 - 6.1. změna stanov,
 - 6.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - 6.3. volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn,
 - 6.4. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - 6.5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - 6.6. rozhodování
 - 6.6.1 o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - 6.6.2 o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - 6.6.3 o změně podlahové plochy bytu,
 - 6.6.4 o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - 6.6.5 o změně podílu na společných částech,
 - 6.6.6 o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - 6.6.7 o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku stanovenou v čl. 16 odst. 12 stanov,
 - 6.7. udělování předchozího souhlasu,

- 6.7.1 k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovité věci nebo k jinému nakládání s ní,
 - 6.7.2 k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou v čl. 16 odst. 12 stanov,
 - 6.7.3 k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - 6.7.4 k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - 6.8. 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,
 - 6.9. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
7. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
 8. Zasedání shromáždění zahájí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. 14 odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda zasedání vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství oprávněných o ní hlasovat.
 9. Výbor zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
 - 9.1 kdo zasedání svolal,
 - 9.2 jak, kdy se konalo,
 - 9.3 kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
 - 9.4 jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
 - 9.5 plné znění přijatých usnesení,
 - 9.6 uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení
 - 9.7 kdy byl zápis vyhotoven.Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být archivovány. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v článku 10 odst. 2 stanov, toto právo lze vykonat v sídle společenství. Pokud o to člen společenství požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.

10. 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 rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
11. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Článek 15

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. Rozhodování mimo zasedání shromáždění se připouští v případě, že:
 - 1.1 svolané shromáždění není způsobilé usnášet se. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání; nebo
 - 1.2 osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhne v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání shromáždění.
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 patnáct 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 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 16

Výbor

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Výbor je tříčlenný. **Každý člen výboru zastupuje společenství navenek samostatně ve všech záležitostech. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda samostatně nebo společně další dva členové výboru.**
3. Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni

- opětovně. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
4. Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a je vlastníkem jednotky.
 5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to předem společenství, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
 6. Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
 7. Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas, při rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. O náležitostech zápisu platí přiměřeně čl. 14 odst. 9 stanov. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství k nahlédnutí za podmínek uvedených v čl. 10 odst. 2 stanov. Pokud o to člen společenství požádá, jsou mu zápisy ze zasedání výboru zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu.
 8. Má-li společenství zaměstnance, pověří společenství jednoho člena výboru právním jednáním vůči zaměstnancům; jinak tuto působnost vykonává předseda výboru.
 9. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru škodu společenství, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství nemůže domoci.
 10. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - 10.1 zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění;
 - 10.2 zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - 10.3 sjednává smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek;
 - 10.4 odpovídá za vedení účetnictví, sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, a dodržování daňových předpisů;
 - 10.5 připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství

- s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
- 10.6 předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - 10.7 zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
 - 10.8 sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
 - 10.9 zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - 10.10 zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
11. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - 11.1 v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
 - 11.2 zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
 - 11.3 za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
 - 11.4 plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
 12. V působnosti výboru je dále rozhodování:
 - 12.1 o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10 000 Kč, dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10 000 Kč;
 - 12.2 o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 2500 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 13. Členství ve výboru končí:
 - 13.1 uplynutím funkčního období,
 - 13.2 odvoláním z funkce,
 - 13.3 odstoupením z funkce,
 - 13.4 ztrátou způsobilosti být členem výboru,
 - 13.5 případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.
 14. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
 15. Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění.
 16. Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena výboru v

rozporu se zájmy společenství a nemá-li společenství jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství.

Článek 17

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. 3 až 7 těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství.

Článek 18

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Příjmem společenství jsou zejména:
 - 1.1 příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. 19 stanov,
 - 1.2 úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. 19 stanov,
 - 1.3 úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. 20 stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky,
 - 1.4 smluvní pokuty podle čl. 20 odst. 7 stanov,
 - 1.5 úroky z vkladů na bankovních účtech společenství,
 - 1.6 penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím,
 - 1.7 pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - 1.8 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:
 - 2.1 nájemné z pronájmu společných částí domu,
 - 2.2 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
 - 2.3 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 připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
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.
6. Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství.

Článek 19

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
2. Na každou jednotku se stejně rozvrhnou zejména:
 - 2.1 náklady na odměňování členů výboru,
 - 2.2 náklady na vedení účetnictví,
 - 2.3 náklady na vlastní správní činnost dle čl. 5 stanov,
 - 2.4 náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství,
 - 2.5 náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody,
 - 2.6 náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - 2.7 náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
 - 2.8 náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vydá vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Článek 20

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním jednotek v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách nebo v usnesení shromáždění uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy.
2. Službami jsou zejména dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,, revize technických zařízení, požárních hlásičů, domovních telefonních rozvodů.
3. O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. Nerozhodne-li shromáždění jinak, splatnost měsíční zálohy hrazená členem společenství je do 25. dne měsíce, za který má být záloha hrazena.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na

- služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto:
 - 5.1 dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech;
 - 5.2 umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - 5.3 osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, provoz PS ČOV, čištění jímek, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob uvedených v čl. 10 odst. 3.11 stanov, jejichž počet je rozhodný pro rozúčtování.
 6. V souladu s čl. 10 odst. 1.5 stanov má každý člen společenství právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do tří měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků a nedoplatků, je nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
 7. Nesplní-li člen společenství svoji platební povinnost vůči společenství řádně a včas, tj. ve výši a v termínu stanoveném těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánů společenství, vzniká členu společenství povinnost hradit společenství smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky denně za dobu od termínu splatnosti do zaplacení. Smluvní pokuta nezahrnuje úrok z prodlení ani náhradu případně vzniklé škody. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká povinnost člena společenství splnit svůj závazek.
V odůvodněných případech může výbor společenství smluvní pokutu a/nebo úrok z prodlení členovi na jeho požádání prominout.

Článek 21 Závěrečná ustanovení

1. Tyto stanovy byly schváleny na zasedání shromáždění dne 11.6.2015
2. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. VII odst. 13 vzorových stanov, je tříčtvrtinová většina hlasů přítomných členů společenství, tj. **7181** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **9574** hlasů, tj. 100 % hlasů přítomných členů společenství. Výsledek hlasování byl zjištěn a vyhlášen předsedajícím shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

2) V rámci jednacího bodu o volbě členů výboru společenství (již na základě nově přijatých stanov) bylo přijato tato usnesení: -----

„Shromáždění volí pro nastávající funkční období do funkce členů výboru SVJ členy společenství, a to pana Ing. Lud'ka Kábele, pana Ing. Karla Rotta a pana Ing. Miroslava Pekárka.“ -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno formou hlasovacích lístků. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z čl. 14 odst. 7 nově schválených stanov, je nadpoloviční většina přítomných hlasů, tj. **4788** hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovalo celkem **9574** hlasů. Výsledek hlasování byl zjištěn a vyhlášen předsedajícím shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty. -----

IV.

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že výše uvedená rozhodnutí shromáždění o volbě členů výboru a změně stanov společenství byla přijata a jejich obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem i stanovami společenství. -----

O shora uvedených rozhodnutích shromáždění společenství vlastníků byl sepsán tento notářský zápis, předsedající shromáždění Ing. Karlem Rottem přečten a schválen. -----

L.S.
(úřední razítko)
JUDr. Petr Bílek - notář v Praze

JUDr. Petr Bílek
notář v.r.

Ing. Karel Rott v.r.

---Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu vyhotovený dne 2.7.2015, se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným téhož dne, uloženým v kanceláři notáře JUDr. Petra Bílka pod č. NZ 423/2015. -----
V Praze dne **2.7.2015** (slovy dne druhého července roku dva tisíce patnáct) -----

Z Á P I S

ze zasedání SVJ pro dům Sídliště 223, Davle

Datum a čas konání: 23.11.2022, 18,00
Místo: Sušárna domu 223
Přítomní: Dle prezenční listiny
Plná moc: Dle prezenční listiny
Program: Viz Pozvánka
Svolavatel: Výbor SVJ
Vytvoření zápisu: 30.11.2021
Přítomno: 61,8% (14 bytových jednotek)

-
1. Předseda výboru L. Kábele zahájil zasedání a přečetl program zasedání
 2. **Volba předsedy zasedání a zapisovatele; předseda zasedání:** L. Kábele; **zapisovatel:** L. Kábele
Hlasů pro: 100%
Hlasů proti:
Zdrželo se hlasování:
Volba předsedy a zapisovatele byla schválena.
 3. **Hlasování o schvalování programu** schůze dle pozvánky. Předsedající navrhuje, aby vlastníci jednotek schválili následující usnesení:
„Vlastník jednotky schvaluje program schůze v předloženém znění.“
Hlasů pro: 100%
Hlasů proti:
Zdrželo se hlasování:
Usnesení bylo přijato.
 4. **Zpráva o činnosti SVJ** – viz příloha 1. Průběžné a všechny nejdůležitější informace jsou vždy součástí pravidelné měsíční zprávy. Předsedající navrhuje, aby vlastníci jednotek schválili následující usnesení:
„Vlastník jednotky schvaluje zprávu o činnosti SVJ (o správě domu, pozemku a přečerpávací stanice odpadních vod) obsahující rozpočet a plán investic na r. 2024 v předloženém a doplněném znění.“
Hlasů pro: 100%
Hlasů proti:
Zdrželo se hlasování:
Usnesení bylo přijato.
 5. **Plán oprav a investic** – výbor SVJ po diskusi s majiteli navrhuje následující investice s termínem realizace v roce 2024

Natřít oplechování balkonů a svodů
Oprava izolace základové zdi pod okny bytu 12 – dlouhodobě plesnivý sklepní prostor
Oprava přečerpačky – instalace plastových van do objektu

Předsedající navrhuje, aby vlastníci jednotek schválili následující usnesení:
„Vlastník jednotky schvaluje navržený plán oprav a investic pro rok 2024“
Hlasů pro: 100%
Hlasů proti:
Zdrželo se hlasování:

Usnesení bylo přijato.

6. **Zpráva o hospodaření SVJ** – viz příloha 2. Předsedající navrhuje, aby vlastníci jednotek schválili následující usnesení:

„Vlastník jednotky schvaluje zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu v předloženém znění.“

Hlasů pro: 100%

Hlasů proti:

Zdrželo se hlasování:

Usnesení bylo přijato.

7. **Schválení hospodářského výsledku a účetní závěrky za rok 2022** – vzhledem k bodu 6 – tedy k předložené zprávě o hospodaření SVJ s výsledky plnění rozpočtu a účetní závěrce za r. 2022 zpracované ke dni 31.12.2022, předsedající navrhuje, aby vlastníci jednotek schválili následující usnesení:

„Vlastník jednotky schvaluje hospodářský výsledek a účetní závěrku Společenství vlastníků jednotek pro dům Sídliště 223, Davle, IČ: 042 698 11, se sídlem: Sídliště 223, 252 06 Davle, za r. 2022.“

Hlasů pro: 100%

Hlasů proti:

Zdrželo se hlasování:

Usnesení bylo přijato.

8. Ostatní - diskuse

- a. Návrh na sehnání firma na úklid společných prostor
- b. Návrh na výměnu vchodových dveří – údajně je na to vypsán dotační titul



Zapsal: Luděk Kábele

POZVÁNKA

na schůzi shromáždění
Společenství vlastníků jednotek pro dům Sídliště 223, Davle,
se sídlem: Sídliště 223, 252 06 Davle.

Schůze shromáždění se uskuteční dne

23. listopadu 2023 od 18:00 hod

na adrese Davle, Sídliště 223, PSČ 252 06, v místnosti sušárna.

Program schůze:

1. Zahájení schůze
2. Schválení programu schůze
3. Zpráva o činnosti SVJ
4. Zpráva o hospodaření společenství (finanční plán)
5. Schválení hospodářského výsledku za rok 2022
6. Schválení plánu oprav a investic na rok 2024
7. Projekt opravy přečerpáčky
8. Ostatní - diskuse

Výbor Vám předem děkuje za Vaši účast a přispění názorem k dění ve Vámi vlastněném majetku.

V Davli dne 22.10.2023



.....
za Výbor SVJ

Luděk Kábele, předseda výboru

Číslo jednotky	vlastník jednotky	společný zmocněnec	podíl		přítomen		Vooba předsedy zasedání		Schválení programu schůze		Zpráva o činnosti SVJ		Zpráva o hospodaření SVJ		Schválení HV za 2020		Schválení plánu investic		
			Podíl (číslo)	Podíl (%)	Proti	Zdál	Proti	Zdál	Proti	Zdál	Proti	Zdál	Proti	Zdál	Proti	Zdál	Proti	Zdál	Proti
223/1	SJM Prokeš Miroslav a Prokešová Marie	Martina Prokešová	0,0520	0,000	0	0	0,050	0	0	0	0,050	0	0	0	0	0	0	0	0
223/2	Štěpánková Věnceslava		0,0310	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050
223/3	Hejčí Jaroslav		0,0469	0	0,000	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085
223/4	SJM Duřek Jaroslav a Duřková Václava	Duřková Václava	0,0525	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050	1	0,050
223/5	Jiří Chyba		0,0311	1	0,050	1	0,083	0	0,083	0	0,083	0	0,083	0	0,083	0	0,083	0	0,083
223/6	Matysová Naděžda		0,0426	0	0,000	0	0,050	0	0,050	0	0,050	0	0,050	0	0,050	0	0,050	0	0,050
223/7	SJM Záhurnský Jiří a Záhurnská Alenka	Záhurnský Jiří	0,0513	1	0,051	1	0,069	1	0,069	1	0,069	1	0,069	1	0,069	1	0,069	1	0,069
223/8	Šenoitová Zuzana	Šenoit Jan	0,0311	1	0,050	1	0,048	1	0,048	1	0,048	1	0,048	1	0,048	1	0,048	1	0,048
223/9	SJM Pekárek Miroslav Ing. a Pekárková Jana		0,0426	1	0,043	1	0,086	1	0,086	1	0,086	1	0,086	1	0,086	1	0,086	1	0,086
223/10	Reichmannová Irena		0,0556	0	0,000	0	0,074	0	0,074	0	0,074	0	0,074	0	0,074	0	0,074	0	0,074
223/11	Švamberk Ladislav	PM Chyba	0,0299	1	0,030	1	0,077	1	0,077	1	0,077	1	0,077	1	0,077	1	0,077	1	0,077
223/12	Urban Miloš		0,0414	1	0,041	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085
223/13	SJM Kábele František a Kábelová Blanka	Kábele František	0,0532	1	0,053	1	0,074	1	0,074	1	0,074	1	0,074	1	0,074	1	0,074	1	0,074
223/14	Bláhna Miroslav		0,0305	0	0,000	0	0,074	0	0,074	0	0,074	0	0,074	0	0,074	0	0,074	0	0,074
223/15	Pomahačová Jiřina		0,0457	1	0,046	1	0,077	1	0,077	1	0,077	1	0,077	1	0,077	1	0,077	1	0,077
223/16	Michal Všecka	Všecka Michal	0,0568	0	0,000	0	0,078	0	0,078	0	0,078	0	0,078	0	0,078	0	0,078	0	0,078
223/17	Vrhnálková Helena Ing.		0,0311	0	0,000	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085
223/18	Matějček Petr		0,0474	1	0,047	1	0,078	1	0,078	1	0,078	1	0,078	1	0,078	1	0,078	1	0,078
223/19	Kratochvíl Lubomír PhDr.		0,0495	0	0,000	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085	0	0,085
223/20	Huňá Přemysl	Huňá Přemysl	0,0168	0	0,000	0	0,078	0	0,078	0	0,078	0	0,078	0	0,078	0	0,078	0	0,078
223/21	SJM Brousek Jiří a Brousková Lucie	PM Matějček	0,0485	1	0,049	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085
223/22	Kábele Luděk Ing.; Kábelová Jana, Mgr.	Kábele Luděk Ing.	0,0602	1	0,060	1	0,078	1	0,078	1	0,078	1	0,078	1	0,078	1	0,078	1	0,078
223/23	SJM Rott Karel Ing. a Rottová Martina		0,0523	1	0,052	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085	1	0,085
			1,0000	14	61,8%	14	1,0	0,0	0,0	14	1,0	0,0	0,0	14	1,0	0,0	0,0	14	1,0

Zasedání shromáždění

Konané dne:

23.11.2023

Místo:

Sídlíště 223, sušárna

Číslo jednotky	Vlastník jednotky	Společný zmocněnec	Podpis
223/1	Prokešová Marie	Martina Prokešová	
223/2	Dufková Václava Ing.		<i>Stepařová</i>
223/3	Helcl Jaroslav		
223/4	SJM Dufek Jaroslav a Dufková Václava	Dufková Václava	<i>Dufko</i>
223/5	Jiří Chyba		<i>J. Chyba</i>
223/6	Matysová Naděžda		
223/7	SJM Záhumenský Jiří a Záhumenská Alenka	Záhumenský Jiří	<i>Matysová</i>
223/8	Šenoltová Zuzana Ing.	Šenolt Jan	<i>Šenolt</i>
223/9	SJM Pekárek Miroslav Ing., Pekárková Jana	Pekárek Miroslav Ing.	<i>Pekárek</i>
223/19	Kratochvíl Ondřej, Mgr.		
223/20	Huňa Přemysl		
223/21	SJM Brousek Jiří a Brousková Lucie	<i>P. M. Matějček VZ</i>	<i>Brousek</i>
223/10	Reichmannová Irena		
223/11	Švamberk Ladislav, Bc.	<i>P. M. J. Chyba</i>	<i>VZ. Švamberk</i>
223/12	Urban Miloš		<i>Urban</i>
223/13	SJM Kábele František a Kábelová Blanka		<i>Kábele</i>
223/14	Blahna Miroslav		
223/15	Pomahačová Jiřina		<i>Pomahačová</i>
223/16	Všetečka Michal		
223/17	Vyhnálková Helena Ing.		
223/18	Matějček Petr		<i>Matějček</i>
223/22	Kábele Luděk Ing.	Kábele Luděk Ing.	<i>Kábele</i>
223/23	SJM Rott Karel Ing. a Rottová Martina	Karel Rott Ing.	<i>Rott</i>

úrok hyp - 3,09%
úrok vklad - 4,2%
Vklad 700k → 19.10.2025 → 194.624
úrok 602k
stav na účtu 2024k

Společenství vlastníků jednotek pro dům Sídliště 223, Davle,
se sídlem: Davle, Sídliště 223, PSČ: 252 06, IČ: 042 698 11,
zapsané u Městského soudu v Praze pod sp. zn. S 16678

Příloha 1 - Zpráva o činnosti SVJ (o správě domu, pozemku a přečerpávací stanici odpadních vod) za r. 2022 vč. plánu investic a finančního plánu na r. 2024

Zasedání výboru SVJ proběhlo 2x ročně.

Rok 2022 z pohledu údržby domu vybočil z obvyklého standardu údržby tím, že po letech plánování proběhla úspěšně oprava střechy a výměna střešní krytiny a odvětrání společností Alva 92. Na tuto zásadní investici si SVJ vzalo hypotéku od České spořitelny, a.s. se 7mi letou splatností, aby bylo zajištěno bezproblémové financování.

Mimo výše zmíněnou zásadní investici se výbor SVJ věnoval schváleným investicím a obvyklé a průběžné údržbě domu.

Pokračovala spolupráce na údržbě přečerpávací stanice s SVJ 221-222 a na základě smluvních ustanovení a čtvrtletních odečtech spotřeby vody a elektřiny byl vypořádan podíl nákladů na provoz přečerpávací stanice odpadních vod s SVJ domu 221-222. Bylo provedeno důkladné vyčištění přečerpávací stanice za pomoci sacího bagru.

Pravidelně provádíme preventivní prořezání dřevin na přečerpače a kolem celého domu, abychom zabránili poničení zdí a základů kořeny keřů a stromů.

Provedené a zahájené akce:

1. Údržba a úpravy přečerpávací stanice
2. Instalace výlevky včetně bojleru v kočárkárně vchodu 223
3. Instalace stojanů na kola v kočárkárnách

Schválený plán investic na rok 2022 a jeho plnění:

Oprava střechy – splněno
Natřít oplechování balkonů a svodů – v návaznosti na opravu střechy - nesplněno
Oprava izolace základové zdi pod okny bytu 12 – nesplněno
Instalace trnů proti ptákům do všech oken a na balkony, základní údržba a zjištění stavu oplechování, svodů, okapů – splněno částečně, ale konečně – hroty na chodbách

Plán investic do 31.12. 2024

Oprava přečerpáčky – instalace plastových van do objektu – po schválení
Natřít oplechování balkonů a svodů
Oprava izolace základové zdi pod okny bytu 12 – dlouhodobě plesnivý sklepní prostor

Na rok 2024 je připraven finanční plán (rozpočet):

Příjmy	Plán
Platby vlastníků do fondu oprav a na správu domu	664 313 Kč
Polovina nákladů na přečerpáčku - SVJ 221	25 000 Kč
Úroky přijaté	3 000 Kč
Příjmy celkem	692 313 Kč

Náklady a výdaje	Plán
Správa domu	156 884 Kč
Pojistné	27 222 Kč
Elektřina - spol. prostory	25 000 Kč
Provoz a údržba domu, investice dle plánu	200 000 Kč
Nákladové úroky - hypotéka a bankovní poplatky	18 300 Kč
Oprava přečerpáčky - v případě schválení	450 000 Kč
Náklady celkem	877 406 Kč

Rozdíl - příjmy - náklady	-185 093 Kč
----------------------------------	--------------------

Splátky úvěru - pouze jistina	81 648 Kč
Splátky úvěru - jistina a úroky (měsíčně 8 254Kč)	99 048 Kč

Popis položek:

Správa domu zahrnuje odměny za správu, náklady na účetnictví podle smlouvy, odhad na právní služby a odhad na poštovné.

Pojistné vychází z uzavřené smlouvy pojišťovnou Kooperativa.

Provoz a údržba domu a přečerpávací stanice – jedná se o odhad nákladů. Mimo běžných a pravidelných oprav a revizí (společná elektřina, požární ochrana atd.) máme v úmyslu postupně naplňovat plán oprav a investic. Základním kritériem bude stav finančních prostředků na účtu a urgencye jednotlivých akcí.

Součástí rozpočtu je informace o výši celkových splátek – tedy jistiny a úroků – z úvěru na opravu střechy.

Rozdíl mezi příjmy a výdaji v roce 2024 bude kryt z prostředků na účtu případně úvěrem na opravu střechy po odsouhlasení vlastníky bytů.

Zpracoval: L. Kábele



Společenství vlastníků jednotek pro dům Sídliště 223, Davle,
se sídlem: Davle, Sídliště 223, PSČ: 252 06, IČ: 042 698 11,
zapsané u Městského soudu v Praze pod sp. zn. S 16678

Příloha 2 - Zpráva o hospodaření SVJ včetně plnění rozpočtu za rok 2022

Plán a rozpočet – výsledky 2022

Příjmy	Plán	Skutečnost
Platby vlastníků do fondu oprav a na správu domu	664 313 Kč	664 313 Kč
Polovina nákladů na přečerpačku - SVJ 221		32 494 Kč
Čerpaná hypotéka		700 000 Kč
Úroky	1 200 Kč	708 Kč
Příjmy celkem	665 513 Kč	1 397 515 Kč

Náklady a výdaje	Plán	Skutečnost
Správa domu	156 884 Kč	158 668 Kč
Pojistné	16 336 Kč	18 620 Kč
Elektřina - spol. prostory	30 000 Kč	20 112 Kč
Provoz a údržba domu, investice dle plánu	70 000 Kč	101 381 Kč
Nákladové úroky - hypotéka a bankovní poplatky		11 505 Kč
Oprava střechy	2 500 000 Kč	2 646 003 Kč
Náklady celkem	2 773 220 Kč	2 956 290 Kč

Rozdíl - příjmy - náklady	-2 107 707 Kč	-1 558 775 Kč
----------------------------------	----------------------	----------------------

Příjmy

Platby vlastníků do fondu oprav a na správu domu byly v celkové výši 664tis. Kč, na úrocích jsme inkasovali 0,7 tis. Kč. Mimo to jsme na opravu střechy čerpali hypotéku v celkové výši 700tis. Kč. Přefakturovali jsme polovinu nákladů na údržbu přečerpačky (sací bagr, výměna čerpadla bakterie, odměna za údržbu atd.) v celkové výši 32,4tis. Kč.

Náklady a výdaje

Výdaje a náklady byly hrazeny z příspěvků do fondu oprav a přijaté hypotéky. Hospodářský výsledek nebyl vytvořen. Vodné a stočné bylo vyúčtováno a přeplatky vráceny jednotlivým členům, resp. nedoplatky byly uhrazeny.

V celkovém plánovaném rozpočtu nákladů a výdajů došlo k překročení rozpočtu. Důvodem bylo zejména překročení nákladů na opravu střechy – o vícenáklady spojené s opravami vikýřů a oken na střeše – které nebyly součástí původního rozpočtu. Mimo to proběhlo čištění jímky sacím bagrem a výměna čerpadla – což byly největší položky rozpočtu na provoz a údržbu domu – celkem 36 029Kč. Náklady na údržbu jímky byly z poloviny vyúčtovány SVJ domu 221.

Další významnější náklady se týkaly instalace výlevky v kočárkárně 223 – celkem 23 690Kč včetně úpravy přívodu vody a udělení odpadu a začištění zdí. Drobná úspora na elektrice je díky vyššímu odhadu cen za elektřinu než byla skutečnost.

Nákladové úroky nebyly plánovány – souvisí s čerpanou hypotékou. Hypotéku jsme začali splácet počínaje srpnem 2022. Samotná splátka jistiny byla v průměru cca 6 470Kč/měsíc.

Na mzdy pro vedení SVJ a údržbu přečerpací stanice bylo vynaloženo 141 tis. Kč.

Hospodářský výsledek

V roce 2022 hospodařilo SVJ s nulovým hospodářským výsledkem – viz účetní závěrka. Rozdíl mezi příjmy a náklady a výdaji ve výši 551 216Kč byl pokryt z fondu oprav z minulých let.

Zpracoval: L. Kábele

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Kábele', written over the printed name.

Příloha k účetní závěrce

Společenství vlastníků domu pro dům Sídliště 223, Davle

Ke dni 31. 12. 2023

Obsah přílohy

Podle § 29 vyhlášky č. 504/2002 Sb.:

1. Popis účetní jednotky
2. Majetková spoluúčast na jiných společnostech
3. Zaměstnanci korporace, osobní náklady
4. Pohledávky a závazky
5. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování
6. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty
7. Informace k položkám majetku a závazků
8. Rozpis položek výkazu zisku a ztráty sestaveného podle vyhlášky 504/2002 Sb.
9. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze
10. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou
11. Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské korporace
12. Cenné papíry vydané účetní jednotkou a struktura vlastního kapitálu
13. Rozčlenění tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti

1. Popis účetní jednotky

Název:	Společenství vlastníků pro dům Sídliště 223, Davle
Sídlo:	Sídliště 223, Davle, 252 06
Právní forma:	Společenství vlastníků jednotek
IČ:	04269811
Rozhodující předmět činnosti:	Správa bytového domu
Datum zápisu účetní jednotky:	14. 1. 1997
Zdaňovací období:	od 1.1.2023 do 31.12.2023
Rozvahový den:	31.12.2023
Okamžik sestavení účetní závěrky:	2. 2. 2024

1.1. Členové statutárních orgánů k rozvahovému dni:

Funkce	Jméno a příjmení
Předseda výboru	Ing. Luděk Kábele
Místopředseda výboru	Ing. Karel Rott
Člen výboru	Ing. Miroslav Pekárek

2. Majetková či smluvní spoluúčast účetní jednotky v jiných korporacích

Není.

3. Zaměstnanci korporace, osobní náklady

	Sledované účetní období
Průměrný počet zaměstnanců	4
z toho členů řídicích orgánů	0
Osobní náklady	141560
z toho členů řídicích orgánů	0
Odměny členům statutárních a dozorčích orgánů korporace	0
Penzijní závazky bývalých členů statutárních a dozorčích orgánů	0

4. Půjčky, úvěry a ostatní plnění členům orgánů korporace

Úvěr České spořitelny, a. s. na rekonstrukci střechy ve výši 700.000,--Kč. Zůstatek úvěru k datu 31. 12. 2023 činí 588.487,44 Kč.

5. Používané účetní metody, obecné účetní zásady a způsoby oceňování

Předkládaná účetní závěrka účetní jednotky byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, na základě vyhlášky č. 504/2002 Sb.

6. Doplnující údaje k rozvaze a výkazu zisku a ztráty

Hospodářský výsledek je vyrovnaný, náklady spojené se správou domu byly hrazeny z dlouhodobých záloh/příspěvků vlastníků.

7. Informace k položkám majetku a závazků

Společenství nemá hmotný ani nehmotný majetek. Společenství má závazek po lhůtě splatnosti ve výši 673,16 Kč. Dlouhodobé zálohy – fond oprav vlastníků činil ke konci účetního období 868 tis. Kč.

Rozpis položek výkazu zisku a ztráty sestaveného podle vyhlášky 504/2002 Sb.

Náklady na správu, opravy, údržbu	153	tis. Kč
Osobní náklady	141	tis. Kč
Ostatní náklady (bank. úroky a poplatky)	20	tis. Kč
Příjem členů SVJ na správu, údržbu	193	tis. Kč
Pojistné plnění	25	tis. Kč
Úhrady z dlouhodobé zálohy vlastníků (FO)	90	tis. Kč
Výnosové úroky	6	tis. Kč

8. Informace, které nejsou vykázány v rozvaze

Služby spojené s bydlením a správou domu jsou s jednotlivými vlastníky vyúčtovány 1xročně.

9. Informace o transakcích uzavřených se spřízněnou stranou

Nejsou.

10. Celkové náklady na odměny statutárnímu auditorovi nebo auditorské korporaci

Druh služby	Náklad
Povinný audit	0
Jiné ověřovací služby	0
Daňové poradenství	0
Jiné neauditorské služby	0

11. Cenné papíry vydané účetní jednotkou a struktura vlastního kapitálu

Nejsou.

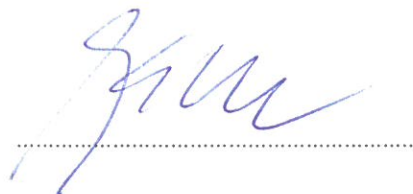
12. Rozčlenění tržeb z prodeje zboží, výrobků a služeb z běžné činnosti

Do výnosů byly převedeny prostředky z dlouhodobé zálohy vlastníků ve výši 90.432,84 Kč k vyrovnání hospodářského výsledku.

Sestaveno dne: 2. 2. 2024

Sestavil: Kolegarová Lucie

Za účetní jednotku:



ROZVAHA
ve zkráceném rozsahu
ke dni 31.12.2023
(v celých tisících Kč)

Název, sídlo a právní forma účetní
jednotky
Společenství vlastníků jednotek
Sídliště 223
Davle
252 06

Účetní jednotka doručí:
1 x příslušnému fin. orgánu

IČO
04269811

Označení	AKTIVA	číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k posled. dni účetního období
a	b	c	1	2
A.	Dlouhodobý majetek celkem	Součet A.I. až A.IV.	1	
A. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek celkem	2		
A. II.	Dlouhodobý hmotný majetek celkem	3		
A. III.	Dlouhodobý finanční majetek celkem	4		
A. IV.	Oprávy k dlouhodobému majetku celkem	5		
B.	Krátkodobý majetek celkem	Součet B.I. až B.IV.	6	1 302
B. I.	Zásoby celkem	7	3	3
B. II.	Pohledávky celkem	8	668	588
B. III.	Krátkodobý finanční majetek celkem	9	631	958
B. IV.	Jiná aktiva celkem	10		
	Aktiva celkem	Součet A. až B.	11	1 302

Označení	PASIVA	číslo řádku	Stav k prvnímu dni účetního období	Stav k posled. dni účetního období
a	b	c	3	4
A.	Vlastní zdroje celkem	Součet A.I. až A.II.	12	
A. I.	Jmění celkem	13		
A. II.	Výsledek hospodaření celkem	14		
B.	Cizí zdroje celkem	Součet B.I. až B.IV.	15	1 302
B. I.	Rezervy celkem	16		
B. II.	Dlouhodobé závazky celkem	17	1 270	1 505
B. III.	Krátkodobé závazky celkem	18	32	44
B. IV.	Jiná pasiva celkem	19		
	Pasiva celkem	Součet A. až B.	20	1 302

Sestaveno dne: 02.02.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání správa bytového domu	Pozn.:

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ve zkráceném rozsahu

ke dni **31.12.2023**
(v celých tisících Kč)

Název, sídlo a právní forma účetní
jednotky
Společenství vlastníků jednotek
Sídliště 223
Davle
252 06

Účetní jednotka doručí:
1 x příslušnému finančnímu orgánu

IČO
04269811

Označení	TEXT	Číslo řádku	Činnosti		
			Hlavní	Hospodářská	Celkem
			5	6	7
A.	Náklady	1			
A. I.	Spotřebované nákupy a nakupované služby	2	153		153
A. II.	Změny stavu zásob vlastní činnosti a aktivace	3			
A. III.	Osobní náklady	4	142		142
A. IV.	Daně a poplatky	5			
A. V.	Ostatní náklady	6	20		20
A. VI.	Odpisy, prodaný majetek, tvorba a použití rezerv a opravných položek	7			
A. VII.	Poskytnuté příspěvky	8			
A. VIII.	Daň z příjmu	9			
	Náklady celkem	10	315		315
					Součet A. I. až A. VIII.
B.	Výnosy	11			
B. I.	Provozní dotace	12			
B. II.	Přijaté příspěvky	13			
B. III.	Tržby za vlastní výkony a za zboží	14	191		191
B. IV.	Ostatní výnosy	15	124		124
B. V.	Tržby z prodeje majetku	16			
	Výnosy celkem	17	315		315
					Součet B. I. až B. V.
C.	Výsledek hospodaření před zdaněním	18			ř. 17 - (ř. 10 - ř. 9)
D.	Výsledek hospodaření po zdanění	19			ř. 18 - ř. 9

Sestaveno dne: 02.02.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky nebo podpisový vzor fyzické osoby, která je účetní jednotkou	
Právní forma účetní jednotky	Předmět podnikání správa bytového domu	Pozn.: