

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný mnou, Mgr. Stanislavem Trčkou, notářem se sídlem v Kolíně, dne 04.09.2019 (slovy čtvrtého září roku dva tisíce devatenáct), v místě konání úředního dne v mé kanceláři na adrese Praha 1, Nové Město, Opletalova 1535/4, PSČ 110 00.-----

-----Účastníci:-----

1) domyKo s.r.o., se sídlem Praha 2, Mánesova 1178/49, PSČ 120 00, identifikační číslo 480 28 495, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v oddílu C, vložce 14491 (dále jen „**domyKo s.r.o.**“), zastoupená jednatelem společnosti **Zdeňkem Kočířem**, datum narození 01.06.1952, trvalý pobyt a bydliště Mukařov - Srbín, K Bytovkám 134, PSČ 251 62 (dále jen „**Zdeněk Kočíř**“).-----

2) Olha Shevchenko, datum narození 12.09.1965, trvalý pobyt a bydliště Praha 10, Záběhllice, Záběhlická 1722/43, PSČ 106 00 (dále i jen „**Olha Shevchenko**“).-----

3) Manželé, JUDr. Jeroným Tejc, datum narození 23.08.1977, trvalý pobyt a bydliště Praha 4, Záběhllice, Hlavní 467/11, PSČ 141 00 (dále jen „**JUDr. Jeroným Tejc**“) a **Mgr. Pavlína Tejcová**, datum narození 12.08.1977, trvalý pobyt a bydliště Praha 4, Záběhllice, Hlavní 467/11, PSČ 141 00 (dále jen „**Mgr. Pavlína Tejcová**“).-----

(domyKo s.r.o., Olga Shevchenko, JUDr. Jeroným Tejc a Mgr. Pavlína Tejcová společně i jen jako „**účastníci**“).-----

Existence společnosti domyKo s.r.o. byla mnou, notářem, ověřena a zjištěna z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, vyhotoveného dne 04.09.2019 náhledem a následným tiskem z veřejné evidence přístupné na www.justice.cz, kde je společnost domyKo s.r.o., zapsaná v oddílu C, vložce 14491, o kterém Zdeněk Kočíř prohlásil, že obsahuje aktuální stav údajů o společnosti zapisovaných do obchodního rejstříku.-----

Přítomná Olga Shevchenko prohlašuje, že zná jazyk, v kterém se notářský zápis sepisuje, tj. jazyk český, přítomnost tlumočníka tak nežádá.-----

Přítomni Zdeněk Kočíř, Olga Shevchenko, JUDr. Jeroným Tejc a Mgr. Pavlína Tejcová, jejichž totožnost byla mně, notáři, prokázána, prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, Zdeněk Kočíř i jménem domyKo s.r.o.-----

Účastníci dále prohlašují, že jsou vlastníky jednotek v domě č.p. 1722, bytový dům, v obci Praha, část obce Záběhllice, který je součástí pozemku číslo parcelní 203 zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území Záběhllice, nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví číslo 3066 pro obec Praha a katastrální území Záběhllice, manželé JUDr. Jeroným Tejc a Mgr.

Strana druhá-----

Pavčina Tejcová jsou vlastníky ve společném jmění manželů (SJM) jednotky číslo 1722/1, Olha Shevchenko je výlučným vlastníkem jednotky číslo 1722/2, domyKo s.r.o. je výlučným vlastníkem jednotek číslo 1722/3, 1722/4, 1722/5, 1722/6, 1722/7, 1722/8, 1722/9, 1722/10, 1722/11, 1722/12, 1722/42, 1722/43, 1722/44, 1722/45, 1722/91, 1722/92, 1722/94, 1722/96, 1722/97.-----

Účastníci souhlasně prohlašují, že v domě dosud společenství vlastníků nevzniklo, dle ustanovení § 1200 zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, se společenství vlastníků založí schválením stanov zakladatelským právním jednáním, stanovy vyžadují formu veřejné listiny.-----

Část první.-----

Uvedení účastníci přijímají a schvalují dnes přede mnou, notářem, tyto:-----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ZÁBĚHLICKÁ Č.P. 1722

1. NÁZEV A SÍDLO-----

1.1. Název společenství vlastníků: **Společenství vlastníků Záběhlická č.p. 1722**-----

1.2. Sídlo společenství vlastníků: **Záběhlická 1722/43, 106 00 Praha 10**-----

2. PŘEDMĚT ČINNOSTI-----

2.1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je dům č.p. 1722, bytový dům, v části obce Záběhllice, postavené na pozemku parc. č. 203, zapsaný na LV 3066 katastrálním území Záběhllice, vedený u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.-----

2.2. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-

2.3. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.-----

3. ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ-----

3.1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.-----

3.2. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.-----

- 3.3. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.-----
- 3.4. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.-----

4. ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI A JEJICH UPLATŇOVÁNÍ-----

- 4.1. Člen společenství vlastníků má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:----
- 4.1.1. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínky určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,-----
- 4.1.2. účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,-----
- 4.1.3. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,-----
- 4.1.4. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,-----
- 4.1.5. seznámit se jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. U společenství vlastníků může vlastník jednotky nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s Předsedou společenství vlastníků;-----
- 4.1.6. obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,-----
- 4.1.7. obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.-----
- 4.1.8. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou nemovité věci a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.----
- 4.1.9. žádat Předsedu společenství vlastníků o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,-----

4.2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména-----

4.2.1. dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,---

4.2.2. hradit příspěvky na správu nemovité věci,-----

4.2.3. platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 (slovy čtyř) měsíců od doručení vyúčtování,-----

4.2.4. řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,-----

4.2.5. řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,-----

4.2.6. udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,-----

4.2.7. zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,-----

4.2.8. oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:-----

4.2.8.1. nabytí jednotky do vlastnictví,-----

4.2.8.2. svoji adresu,-----

4.2.8.3. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,-----

4.2.8.4. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;-----

4.2.8.5. jakoukoli změnu údajů uvedených v č.l. 4.2.8.1 až 4.2.8.4-----

- 4.2.9. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,-----
- 4.2.10. umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,-----
- 4.2.11. zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,-----
- 4.2.12. umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,-----
- 4.2.13. předat společenství k rukám Předsedy společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,-----
- 4.2.14. oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (slovy dva) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,-----
- 4.2.15. oznamovat včas, nejpozději do 30 (slovy třiceti) dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.----
- 4.3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči Předsedovi společenství vlastníků. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.-----

5. ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ-----

- 5.1. Orgány společenství jsou:-----
- 5.1.1. shromáždění,-----
- 5.1.2. předseda společenství vlastníků,-----
- 5.2. Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.-----

- 5.3. Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně 7 (slovy sedm) dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.-----

6. SHROMÁŽDĚNÍ-----

- 6.1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.-----

- 6.2. Do působnosti shromáždění patří:-----

6.2.1. změna stanov,-----

6.2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,-----

6.2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-

6.2.4. schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,-----

6.2.5. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,-----

6.2.6. schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,-----

6.2.7. rozhodování o-----

6.2.7.1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----

6.2.7.2. změně účelu užívání domu nebo jednotky,-----

6.2.7.3. změně podlahové plochy jednotek,-----

6.2.7.4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,-----

6.2.7.5. změně podílu na společných částech,-----

6.2.7.6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky,-----

6.2.7.7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části,-----

6.2.8. udělování předchozího souhlasu-----

- 6.2.8.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitého či movitého majetku společenství vlastníků nebo k jinému nakládání s nimi, pokud hodnota převyší částku 50.000,-- Kč (slovy padesát tisíc korun českých),-----
- 6.2.8.2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----
- 6.2.8.3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----
- 6.2.9. 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,-----
- 6.2.10. rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
- 6.3. Předseda společenství vlastníků svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává Předseda společenství vlastníků i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně 15 (slovy patnácti) dnů před jeho konáním.-----
- 6.4. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.-----
- 6.5. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.-----
- 6.6. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.-----
- 6.7. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníků jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové

- smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň 3/4 (slovy tři čtvrtinové) většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.-----
- 6.8. Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může Předseda společenství vlastníků navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.-----
- 6.9. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.-----
- 6.10. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.-----
- 6.11. Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (slovy tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.-----
- 6.12. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.-----
- 6.13. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.-----
- 6.14. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně.-----
- 6.15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo shromáždění svolal a jak, datum a místo konání, kdo ho zahájil, kdo mu předsedal, zda bylo shromáždění schopné usnášení, jaká usnesení byla přijata a jakým počtem hlasů. Zápis dále musí obsahovat námitky členů proti rozhodnutí shromáždění, kteří požádali o jejich zaprotokolování. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Záписы včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány a zpřístupněny k nahlédnutí členům Společenství.-----
- 6.16. 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.-----

- 6.17. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník Jednotky navrhnout soudu, aby zrušil rozhodnutí shromáždění a o dané záležitosti rozhodl sám; v rámci tohoto řízení může také navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká uplynutím 3 měsíců od okamžiku, kdy se dotčený vlastník o rozhodnutí shromáždění dozvěděl nebo dozvědět mohl.-----
- 6.18. Každý člen Společenství a dále ten, kdo na tom má zájem hodný právní ochrany, může navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí shromáždění nebo předsedy společenství vlastníků, které je v rozporu se zákonem nebo stanovami Společenství. Toto právo zaniká do 3 (slovy tři) měsíců ode dne, kdy se navrhovatel o rozhodnutí dozvěděl nebo mohl dozvědět, nejpozději do 1 roku od přijetí rozhodnutí.-----
- 6.19. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Předseda společenství vlastníků zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. Předseda společenství vlastníků oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.-----

7. PŘEDSEDA-----

- 7.1. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.-----
- 7.2. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.-----
- 7.3. Za svou činnost odpovídá shromáždění.-----
- 7.4. Je volen a odvoláván shromážděním.-----

7.5. Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím 30 (slovy třiceti) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.-----

7.6. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí 5 (slovy pět) let.-----

8. PRVNÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍCH ORGÁNŮ-----

8.1. Prvním předsedou je **Zdeněk Kočíř**, datum narození 01.06.1952, trvale bytem Mukařov - Srbín, K Bytovkám 134, PSČ 25162.-----

9. PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU-----

9.1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.-----

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

9.3. Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----

9.4. Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.-----

9.5. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.-----

9.6. Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o-----

- 9.6.1. nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,-- Kč (slovy padesát tisíc korun českých),-----
- 9.6.2. o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 50.000,-- Kč (slovy padesát tisíc korun českých).-----
- 9.7. Předseda společenství vlastníků je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 100.000,-- Kč (slovy jedno sto tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.-----

10. PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI-----

- 10.1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, dvorek a lodžie přístupné ze společných prostor. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.-----
- 10.2. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.-----
- 10.3. 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 držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je 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.-----
- 10.4. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména botníků a skříněk, ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.-----

- 10.5. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem Předsedy společenství vlastníků; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací Předsedy společenství vlastníků.--
- 10.6. Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. 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 prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.-----
- 10.7. 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 Předsedovi společenství vlastníků a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly 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.-----
- 10.8. Předseda společenství vlastníků zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.-----

11. PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ-----

- 11.1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce května kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá Předseda společenství vlastníků.-----
- 11.2. Rozpočet zahrnuje dvě části:-----
- 11.2.1. hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji: zůstatek k 1. lednu, tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu, zůstatek k 31.12.;-----

- 11.2.2. náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle čl. 11.2.1., zejména: údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, pojištění domu a pozemku, odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, bankovní poplatky, členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek a výnosy, zejména: příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle čl. 11.2.1., úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.-----

12. PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A POZEMKU A ÚHRADY NÁKLADŮ NA SLUŽBY-----

- 12.1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to-----

12.1.1. stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),-----

12.1.2. podle počtu komínových průduchů na provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,-----

12.1.3. podle počtu kabelových zásuvek na umožnění a opravy příjmu rozhlasového a televizního signálu-----

12.1.4. ve výši odpovídající počtu osob bydlících v jednotce – na ostatní náklady;-----

- 12.2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Dlouhodobá záloha je tvořena příspěvky vlastníků jednotek ve výši odpovídající jejich podílu na společných částech. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví Předseda společenství vlastníků na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 75 % (slovy sedmdesát pět procentní) většinou hlasů přítomných členů.-----

- 12.3. Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 (slovy čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 (slovy čtyř) měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady

na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 (slovy čtyř) měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypřádává a převádí se do dalšího roku.-----

12.4. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.-----

12.5. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.-----

12.6. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.-----

12.7. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:-----

12.7.1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,-----

12.7.2. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,-

12.7.3. umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,-----

12.7.4. osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob bydlících v jednotce,-----

nerozhodne-li u nákladů uvedených v čl. 12.7.1 až čl. 12.7.4 shromáždění vlastníků jinak.-----

12.8. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 (slovy čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (slovy třiceti) dnů od doručení námítky. Přepłatky a nedopłatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 (slovy čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.-----

12.9. Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.-----

12.10. Předseda společenství vlastníků je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění Předsedou společenství vlastníků, je oprávněn Předseda společenství vlastníků podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.-----

Část druhá.-----

Vyjádření notáře o splnění předpokladů pro sepsání notářského zápisu ve smyslu § 70a notářského řádu.-----

Já, Mgr. Stanislav Trčka, notář se sídlem v Kolíně, prohlašuji, že:-----

- a) právní jednání smluvních stran je v souladu s právními předpisy, zejména se zákonem číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník,-----
- b) právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku, zejména pro zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek,-----
- c) splnění formalit, které pro toto právní jednání a pro zápis do veřejného seznamu stanoví zvláštní právní předpis, mi bylo doloženo.-----

O tom byl notářský zápis sepsán, po přečtení účastníky schválen.

domyKo s.r.o., Zdeněk Kočíř, v.r.

Olha Shevchenko, v.r.

JUDr. Jeroným Tejc, v.r.

Mgr. Pavlína Tejcová, v.r.

Mgr. Stanislav Trčka, notář, v. r.

Mgr. STANISLAV TRČKA*NOTÁŘ V KOLÍNĚ

-1-

(úřední razítko)

L.S.

Strana šestnáctá-----

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu, vyhotovený dne 05.09.2019 (slovy pátého září roku dva tisíce devatenáct), se doslovně shoduje s notářským zápisem NZ 280/2019.-----

J 19 571
K 25

**Společenství vlastníků Záběhlická č.p. 1722, se sídlem Záběhlická
1722/43, Záběhllice, 106 00 Praha 10**

/ dále jen „Společenství“, /

**Zápis z mimořádného shromáždění Společenství konané dne 15.9.2025 od 14.00 hod. na adrese U
Prašné brány 1079/3, Praha 1 v prostorách AK JUDr. Regina Soukupové**

1. Na základě pozvánky na Shromáždění vlastníků ze dne 2.9.2025, se dostavili členové Společenství dle přiložené prezenční listiny.
Bylo konstatováno, že se dostavili vlastníci s podíly na společných částech domu č.p. 1722, který je součástí pozemku č.parc.203, k.ú. Záběhllice v rozsahu 6365/7062, tj. 90,13% celku a schůze Společenství je usnášeníschopná.
2. Členové Společenství jednomyslně pověřili předsednictvím, vedením schůze a zapisovatelkou JUDr. Reginu Soukupovou.

Členové společenství se dohodli, že předmětem jednání je obsah obsah Pozvánky ze dne 2.9.2025. Vzhledem k obsahu programu schůze, bylo projednáno :

I. Volba statutárního orgánu :

Vzhledem k tomu, že Zdeněk Kočíř, který byl předsedou společenství, zemřel dne 20.4.2024, přítomní členové Společenství jednomyslně zvolili předsedou společenství vlastníků pana Štěpána Kočíře, nar. 1.1.1979, bytem 198 00 Praha 9, Slévačská 902/11. Pan Štěpán Kočíř s touto volbou souhlasí a funkci statutárního orgánu přijímá.

II. Přítomným vlastníkům byly předloženy účetní závěrky za rok 2022, 2023 a 2024 a tyto účetní závěrky byly shromážděním vlastníků schváleny.

III. V diskusi bylo projednáno

- Poškození povrchu dvora a přístupových schodů – předseda SVJ prověří možnosti a cenu případné opravy. Do třiceti dnů zašle zprávu s návrhy, jak dále postupovat
- Vlastníci projednali a odsouhlasili osazení novými vodoměry a s tím, že předseda SVJ do třiceti dnů zašle všem vlastníkům nabídku výměny vodoměrů za dálkově měřené nové vodoměry.
- Vlastníci projednali a odsouhlasili možnost účastnit se akce MHMP „antigrafiti“, s tím, že na náklady SVJ bude opravena uliční fasáda a požádáno o bezplatné zajištění nátěrů proti grafiti, provedenou MHMP.
- Vlastníky diskutována možnost opravy vstupních dveří, které jsou poškozeny po útoku zlodějí. Navržena možnost osazení kovovou lištou. Předseda SVJ zjistí možnost a cenu opravy. O tom bude vlastníky informovat do 30 dnů.

IV. Účastníci se dohodli, že další schůze shromáždění vlastníků se bude konat v květnu 2026. Přesný termín bude sdělen nejméně 14 dnů před samotným konáním shromáždění na adrese Praha 2, Mánesova 49, v prostorách firmy domyKo s.r.o. Obsahem jednání bude plnění úkolů daných tímto zápisem, schválení účetní závěrky a vyúčtování služeb za rok 2025 a dále diskuse o dalším směřování SVJ v roce 2026-2027

Tím byl program schůze vyčerpán. Vlastníci žádají o zaslání zápisu na e mailové adresy, resp. DS.

Zapsala :

Předsedající JUDr. Regina Soukupová

V Praze dne 16.9.2025



Příloha v účetní závěrce
Společenství vlastníků Záběhlická č.p. 1722
Záběhlická 1722/43, Záběhllice, 106 00 Praha 10
k 31. 12. 2021

Příloha je zpracována v souladu s vyhláškou č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici. Hodnotové údaje jsou vykázány v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Příloha je zpracována za účetní období roku 2021.

Obecné údaje

Popis účetní jednotky

Název: Společenství vlastníků Záběhlická č.p. 1722

Sídlo: Záběhlická 1722/43, Záběhllice, 106 00 Praha 10

IČO: 084 82 624

Právní forma: Společenství vlastníků jednotek-právnícká osoba vzniklá ze zákona č.72/2002 Sb.,o vlastnictví bytů ve znění pozdějších předpisů

Rozhodující předmět činnosti: správa domu

Datum zápisu do OR: 5. září 2019

Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období:

Účetní jednotka je zapsána v rejstříku společenství vlastníků jednotek, vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 19501

Statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků

Členové statutárního orgánu k rozvahovému dni

Funkce	Příjmení	Jméno
Předseda společenství vlastníků	Kočíř	Zdeněk

Používané účetní metody, obecné účetní zásady

Předkládaná účetní závěrka společnosti byla zpracována na základě zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví a vyhlášky č. 504/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, u kterých hlavním předmětem činnosti není podnikání.

- Účetnictví je vedeno v plném rozsahu
- SVJ se zabývá správou domu, náklady na správu a služby se v průběhu účetního období zachycují na účtech účtové třídy 5.
- K rozvahovému dni se služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostor (zákon č. 67/2013 Sb.) přeúčtují na pohledávky za vlastníky jednotek (účet 315-Ostatní pohledávky).
- K rozvahovému dni se zúčtují do výnosů (účet 649-Jiné ostatní výnosy) zálohy na správu domu a pozemku. Tyto příspěvky nejsou předmětem daně.
- Přijatá dlouhodobá záloha vlastníků (tzv. fond oprav) se účtuje na účet 955 – dlouhodobé zálohy.

Doplňující údaje k Rozvaze

- Fond oprav byl v roce 2021 vytvořen ve výši 25.429,20Kč. Zůstatek fondu oprav k 31.12.2021 činí 9.737,40 Kč.

Rekapitulace fondu oprav:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| - Zůstatek k 1.1.2021 | 25.423,20 Kč |
| - Tvorba FO za rok 2021 | 25.423,20 Kč |
| - Čerpání FO v r. 2021 | 41.109,00 Kč |
| - Zůstatek k 31.12.2021 | 9.737,40 Kč |

K 31.12.2021 činí suma nákladů k vyúčtování vlastníkům 271.819,17 Kč, z toho:

- | | |
|--|---------------|
| - služby spojené s užíváním jednotek a pozemku : | 169.528,92 Kč |
| - náklady na správu domu a pozemku : | 76.867, 05 Kč |
| - příspěvek do fondu oprav | 25.423,20 Kč |

- Hospodářský výsledek SVJ je vyrovnaný, SVJ nevykazuje zisk ani ztrátu.

Sestaveno dne: 28.4.2022	Sestavil: M.Hasnedlová	Podpis členů statutárního orgánu: Předseda výboru: Člen výboru:
--------------------------	------------------------	---