

Notářský zápis

sepsaný JUDr. Josefem Látem, notářem se sídlem v Pardubicích, o právním jednání dne 10.7.2014 (desátého července roku dva tisíce čtrnáct) v jeho notářské kanceláři v Pardubicích, Zelené Předměstí, Masarykovo náměstí čp. 1484. -----

Přítomní účastníci, to je: -----

1. společnost **K2 invest s.r.o.**, se sídlem Chrudim – Chrudim IV, Palackého třída 314, PSČ 537 01, identifikační číslo 260 08 921, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 19855, jednající jednatelem panem **Ing. Milanem Kuštou**, narozeným 28.4.1968, bytem Chrudim II, Koželužská 554, mně osobně jménem a příjmením známým, který prokázal další osobní údaje platným úředním průkazem a oprávnění jednat za právnickou osobu výpisem z obchodního rejstříku, -----
2. paní **Mgr. Dita Kuštová**, narozená 26.10.1970, r.č. 706026/3804, bytem Chrudim IV, K Ploché dráze 1414, mně osobně jménem a příjmením známá, která prokázala další osobní údaje platným úředním průkazem, -----
3. manželé **Aleš Pelikán**, narozený 18.9.1970, r.č. 700918/3137 a **Monika Pelikánová**, narozená 12.4.1985, r.č. 855412/3655, oba bytem Pardubice, Bílé Předměstí, Winternitzova 1886, mně osobně jménem a příjmením neznámí, kteří prokázali další osobní údaje platnými úředními průkazy, -----

prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání obsaženého v tomto notářském zápisu, souhlasí s použitím svých rodných čísel v listině a žádají, aby s nimi bylo sepsáno toto: -----

**rozhodnutí
o založení společenství vlastníků jednotek
schválením stanov.**

Zakladatelé, to je společnost K2 invest s.r.o., Mgr. Dita Kuštová a manželé Aleš Pelikán a Monika Pelikánová, jako vlastníci jednotek vymezených v domě čp. 344 v Peci pod Sněžkou, postaveném na pozemku evidovaném jako stavební parcela číslo 616 v katastrálním území Pec po Sněžkou, ve smyslu ustanovení § 1198 a následujících zákona číslo 89/2012 Sb. v platném znění, souhlasně schvalují stanovy společenství vlastníků v následujícím znění: -----

S T A N O V Y
společenství vlastníků jednotek

Čl. I
Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství: **Společenství vlastníků jednotek – Pec pod Sněžkou čp. 344.**-----
2. Sídlo společenství: **Pec Pod Sněžkou čp. 344, PSČ 542 21.**-----

Čl. II
Správa domu a pozemku a užívání společných částí

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.-----
2. Správou domu se rozumí zajišťování:-----
 - a) provozu domu a pozemku,-----
 - b) údržby a oprav společných částí domu,-----
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,-----
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,-----
 - e) revizí a oprav domovní kotelny v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,-----
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,-----
 - g) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,-----
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.-----
3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:-----
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,-----
 - b) pojištění domu,-----
 - c) nájmu společných částí domu,-----
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.-----

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.-----
5. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:-----
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, popřípadě dalších příspěvků,-----
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,-----
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,-----
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,-----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,-----
 - f) vedení seznamu členů společenství.-----
6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "služby"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:-----
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,-----
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,-----
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.-----
7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.-----
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména:-----
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,-----
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,-----
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.-----

Čl. III

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

1. V souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "shromáždění") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.-----
2. Smlouva se správcem obsahuje:-----
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,-----

- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,-----
 - c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,-----
 - d) 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,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat orgánu společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti---
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.-----
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov.-----

Čl. IV **Společná ustanovení**

1. Orgány společenství jsou:-----
- a) shromáždění,-----
 - b) předseda společenství vlastníků.-----
2. Orgán uvedený v odstavci 1 písm. b) je volený orgán společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.-----
3. Členem voleného orgánu může být i fyzická či právnická osoba, která není členem společenství vlastníků.-----
4. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.-----
5. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.-----
6. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.-----
7. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.-----
8. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.-----
9. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

10. Orgány společenství hlasují veřejně. 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.-----
11. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. -----

Čl. V Shromáždění

1. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.-----
2. Shromáždění volí a odvolává členy volených orgánů.-----
3. Do působnosti shromáždění patří:-----
- a) změna stanov,-----
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,-----
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,-----
 - f) rozhodování:-----
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,-----
 3. o změně podlahové plochy bytu,-----
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,-----
 5. o změně podílu na společných částech,-----
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,-----
 7. o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,-----
 - g) udělování předchozího souhlasu:-----
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,-----
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,-----
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----
 - h) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,-----

- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
4. 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 stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.-----
 5. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.-----
 6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství na adresu vlastníka jednotky uvedenou na příslušném listu vlastnictví nebo emailem, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.-----
 7. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 (patnáct) dní před dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.-----
 8. Jednání shromáždění řídí předseda společenství vlastníků; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5, věta druhá, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.-----
 9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas s tím, že pokud se nedohodnou před hlasováním na osobě spoluvlastníka, který za ně vykoná hlasování, má se zato, že se hlasování zdrželi. Vlastník jednotky, který se nemůže jednání zúčastnit osobně, může udělit plnou moc k zastupování jiné osobě, přičemž podpis na plné moci musí být úředně ověřen. Osobou zmocněnce nemusí být vlastník jiné jednotky v domě.-----
 10. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, 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 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. 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.-----
 11. Dvoutřetinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:
 - a) změně stanov,-----
 - b) změně prohlášení vlastníka budovy a změně velikosti podílů vlastníků na společných částech domu,-----
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. g) bod 4.-----

- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky a změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech,
 - e) změně účelu užívání stavby a změně stavby,-----
 - f) k přijetí usnesení o stavebních úpravách spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu.-----
12. Ke zvolení předsedy společenství vlastníků je zapotřebí většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek.-----
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.-----
14. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků.-----

Čl. VI

Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovité věci, s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem, těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.-----
2. Předseda společenství vlastníků jedná jménem společenství samostatně, činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.-----
3. Zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost.-----
4. Rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek.-----
5. Odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů.-----
6. Přípravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, 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.-----
7. Předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat.-----

8. Zajišťuje řádné vedení písemností společenství,-----
 - a) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků
 - b) na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,---
 - c) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,-----
 - d) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.-----
9. V souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy.----
10. Činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody.-----
11. Jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství.-----
12. Plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.-----
13. Za svou činnost odpovídá shromáždění.-----
14. Je volen a odvoláván shromážděním.-----
15. Funkce předsedy společenství zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství vlastníků může být z funkce odvolán shromážděním vlastníků. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. -----
16. **Prvním předsedou společenství vlastníků je společnost PECR – Apartments hotel s.r.o., identifikační číslo 288 60 110, vedená Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 31655.**-----

Čl. VIII

Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.-----
2. Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.-----
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.-----
4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit předsedovi společenství vlastníků.-----

Čl. IX

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. V jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připustí stanovy.-----
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 pro vyjádření činí 15 (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. Předseda společenství vlastníků oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.-----
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. 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.-----

Čl. X

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.-----
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.-----
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.-----

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a má zejména právo:-----

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,-----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,-----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,-----
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,---
 - f) 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 domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.-----
2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:-----
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,-----
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,-----
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby, včetně příspěvků na údržbu, opravy, rekonstrukce a modernizace domu a na další shromážděním schválené investice a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování. Náklady na opravu a rekonstrukci lodžii/teras, jakožto společné části domu (tvoří obvodový plášť domu) nesou všichni vlastníci jednotek, a to poměrně podle spoluvlastnického podílu na společných částech domu, a to bez ohledu na to, zda k jejich jednotce lodžie náleží,-----
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. Bytové jednotky a společné prostory užívat pouze k účelu, k němuž jsou stavebně určeny, zachovávat pořádek v domě a chovat se v souladu s pravidly slušného chování,-----
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství a podstatně omezoval, rušil nebo neumožňoval výkon jejich práv, zejména dodržovat noční klid, stanovený od 22.00 hod do 7.00 hod následujícího dne, kdy je povinen zdržet se všech jednání, která by rušila ostatní uživatele bytů ve spánku a odpočinku,-----
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,-----
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,-----
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství vlastníků alespoň 3 (tři) dny předem,-----
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu předsedovi společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro správu domu,-----
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to písemně nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo,-----

- k) neprodleně upozorňovat předsedu společenství vlastníků na závady vzniklé na společných částech domu, jako i na jednání jiných osob a dalších skutečností, které společné části domu poškozují a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činností směřujících k předcházení škod,-----
- l) udržovat pořádek a čistotu společných prostor v domě, prostory sklepů, travnatých ploch přiléhajících k domu, chodníku a prostoru popelnic. Dodržovat zákaz kouření ve všech společných prostorách domu, jako i dodržovat zákaz ukládání hořlavých, výbušných a jiných jedovatých a toxických látek, zejména ve sklepech a ostatních společných prostorách domu,-----
- m) dodržovat povinnost vyplývající z rozdělovníku úklidu ve společných prostorách domu, je-li pořádek zajišťován vlastníky (příp. nájemci či podnájemci) jednotek podle rozdělovníku zpracovaného předsedou společenství vlastníků. Úklid domovních venkovních komunikací zahrnuje i zajišťování schůdnosti chodníku v souladu s platnými vyhláškami.-----
- n) dodržovat zákaz chovu zvířat ve společných prostorách domu. Chovat psy, kočky a jiná zvířata je povoleno pouze za předpokladu, že chovatelé zajistí, že jimi chovaná zvířata nebudou znečišťovat společné prostory, včetně bezprostředních prostor v okolí domu. Musí zajistit, aby zvířata neobtěžovala svým chováním ostatní obyvatele domu, či je jakkoliv neohrožovala na zdraví či životě,-----
- o) dodržovat zákaz provádění takové činnosti na balkonech/terasách, jimiž by byli omezováni v užívání balkonů ostatní uživatelé bytů, nebo jimiž by byla působena škoda na společných částech domu, nebo byli jinak obtěžováni ostatní uživatelé bytů (klepání a prášení koberců, neopatrné zalévání květin a chov zvířectva),-----
- p) dodržovat zákaz umístění předmětů na chodbách a ve společných prostorách domu. Je povoleno pouze umístit na chodbě rohož v těsné blízkosti dveří,-----
- q) vlastníci bytových jednotek nejsou oprávněni předávat klíč od domovních dveří osobám, které v domě nebydlí, nebo nemají k osobám v domě bydlícím blízký vztah,-----
- r) při provádění stavebních úprav a stavebních činností v jednotkách (např. provádění otvorů do příček, změny velikosti otvorů v příčkách, provádění obkladů v koupelně, výměna elektrických instalací, rozvodů vody, odpadů, rozvodů tepla, výměna oken a zárubní apod.) je vlastník jednotky povinen se chovat ohleduplně vůči ostatním uživatelům jednotek a zdržet se jakéhokoliv jednání, jímž by nadměrně přiměřenou rušil ostatní vlastníky a uživatele bytových jednotek. Při této činnosti je povinen postupovat v souladu se stavebními předpisy a činnost provádět na základě povolení příslušného stavebního úřadu, je-li takového povolení třeba a je povinen předem zamýšlenou stavební činnost v jednotce ohlásit písemně předsedovi společenství vlastníků, 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 všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě. V případě porušení tohoto ustanovení se vystavuje sankci až do výše 10.000,-- Kč (deset tisíc korun českých) za každý započatý měsíc od neoprávněného zásahu do vzhledu budovy až do odstranění tohoto zásahu,-----
- s) předat předsedovi společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.-----

Čl. XII**Zánik členství ve společenství**

1. Členství ve společenství zaniká:-----
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,-----
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,-----
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,-----
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,-----
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.-----

2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi společenství vlastníků.-----

Čl. XIII**Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem**

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.-----
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.-----
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.-----
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Předseda společenství vlastníků odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.-----
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.-----
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.-----

Čl. XIV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu, platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství.-----
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí Předseda společenství vlastníků jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 (čtyř) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 15 (patnáct) dnů po doručení individuálního písemného vyúčtování vlastníku bytové jednotky, pokud shromáždění nerozhodne jinak.-----
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá Předseda společenství vlastníků ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.-----

Čl. XV

Zrušení společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.-----
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.-----
3. Při zrušení společenství vlastníků se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.-----

XVI.

Podle §70 notářského řádu prohlašuji, že předpoklady pro sepsání tohoto notářského zápisu byly splněny, a že:-----

- shora uvedené právní jednání zakladatelů je v souladu s právními předpisy, -----
- shora uvedené právní jednání zakladatelů splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku.-----

XVII.

K rukám každého ze zakladatelů bude vydán jeden stejnopis tohoto notářského zápisu. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten, jimi schválen a podepsán. -----

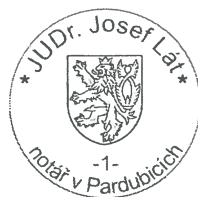
za společnost
K2 invest s.r.o.
jednatel:

Ing. Kušta v.r.

Kuštová v.r.

Pelikán v.r.

Pelikánová v.r.



L.S. notář: Josef Lát v.r.

Tento stejnopis notářského zápisu souhlasí doslovně s notářským zápisem NZ165/2014, sepsaným dne 10.7.2014 (desátého července roku dva tisíce čtrnáct) JUDr. Josefem Látem, notářem se sídlem v Pardubicích. -----

Ověřeno v Pardubicích dne 10.7.2014 (desátého července roku dva tisíce čtrnáct). -----



notář:

