



Zápis

ze schůze Shromáždění vlastníků jednotek:

Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1310, Olomouc
(dále též SVJ)

konané dne 15.12.2010 v 17:00 hodin
v sídle AK JUDr. Jany Kašpárkové v Olomouci, Blanická 19

Schůze shromáždění vlastníků bylo svoláno s tímto pořadem jednání :

1. Schválení stanov společenství
2. Volba statutárního orgánu - výbor
3. Organizační záležitosti spojené se správou domu - fond oprav, výše záloh, způsob rozúčtování nákladů

Přítomní:

Viz prezenční listina obsažená v příloze č.1 tohoto zápisu

Údaje o schůzi

Svolavatel schůze: EUROGEMA CZ, a.s. (člen SVJ s nejvyšším počtem hlasů)

Předsedající schůze: JUDr. Petra Vons Janulková (zplnomocněná zástupkyně EUROGEMA CZ, a.s.)

Zapisovatel: Ing. Jiří Daněk

Kontrola schopnosti usnášení

Hlasy celkem: 519 234 hlasů

Hlasy přítomných vlastníků: 402 477 hlasů

Třeba přítomných: 50%

Podmínka stanovena v: Stanovy, čl.VII, bod 10

Schůze shromáždění vlastníků jednotek je schopna usnášení.

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

K bodu 1 (Schválení stanov společenství)

Informace před hlasováním:

Návrh Stanov společenství předložený svolavatelem vychází ze vzorových stanov společenství vlastníků jednotek upravených či doplněných o:

- základní pravidla rozhodování a hospodaření v případech, které se týkají pouze části domu (blok B / blok C / suterén),
- omezení shromažďovaných údajů o uživatelích jednotek (např. vlastníci nemusí hlásit a pravidelně aktualizovat počet členů domácnosti),
- vymezení základní principů umožňujících provést rozúčtování nákladů i v případech, kdy se shromáždění není schopné shodnout (např. zdůraznění principu rozúčtování spotřeb energií podle poměrových měřidel instalovaných v jednotlivých jednotkách),
- další drobné změny, které dle zkušeností svolavatele přispívají k efektivnímu provádění správy domu (např. povinně písemná forma smlouvy se správcem).

Veškeré změny oproti vzorovým stanovám jsou v návrhu znění vyznačeny (viz příloha). Pokud by shromáždění vlastníků návrh neschválilo, platí bez dalšího vzorové stanovy bez úprav.

Související přílohy:

- Příloha č. 2: Návrh Stanov Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1310, Olomouc

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Stanovy společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1310, Olomouc ve znění dle přílohy č.2 zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 15.12.2010.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Tříčtvrtinová z přítomných	301 859	402 477	0	0	přijato

K bodu 2 (Volba statutárního orgánu - výbor)

Informace před hlasováním:

Statutárním orgánem společenství je alespoň tříčlenný výbor. Podle navržených Stanov musí být ve výboru jak zástupce bloku B, tak zástupce bloku C. Právo být volen do statutárního orgánu společenství má každý člen společenství. Členové statutárního orgánu odpovídají za případné škody, které společenství způsobí, a to v plné výši (s výjimkou případů, kdy škodu prokazatelně nezavinili). Členové statutárního orgánu si nemohou za výkon funkce sami nárokovat odměnu. Případné přiznání odměny a její výši může odhlasovat jen shromáždění. Nepodaří-li se zvolit výbor nebo není-li dostatek kandidátů na členství, volí se pověřený vlastník, který následně plní funkci výboru.

Související přílohy:

- bez příloh

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek volí jako člena Výboru pana Mgr. Ondřeje Bláhu r.č. 780113/3087 trvale bytem Albertova 25, Olomouc 779 00.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá ze všech	259 618	402 477	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek volí jako člena Výboru pana Petra Valoucha r.č. 750823/5328 trvale bytem Zeyerova 859/9, Olomouc 779 00.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá ze všech	259 618	409 102	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek volí jako člena Výboru paní MUDr. Martinu Jansovou r.č. 705104/5848 trvale bytem Šternberská 131/22, Olomouc - Týneček, 772 00.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá ze všech	259 618	398 632	0	10 470	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek volí jako člena Výboru pana Ing. Jaromíra Zaorala r.č. 620617/0729 trvale bytem Západní 48, Olomouc 779 00.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

Prostá ze všech 259 618 399 847 0 92 55 přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek volí jako člena Výboru společnost EUROGEMA CZ, a.s. IČ: 26801001 se sídlem Blanická 917/19, Olomouc 772 00.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá ze všech	259 618	409 102	0	0	přijato

K bodu 3 (Organizační záležitosti spojené se správou domu - fond oprav, výše záloh, způsob rozúčtování nákladů)

Informace před hlasováním:

Rozhodnutí o výši fondu oprav, zálohách a způsobu rozúčtování nákladů je z hlediska zajištění provozu domu velmi důležité. Navržené stanovy obsahují i základní pravidla umožňující rozúčtování nákladů bez dalšího. Případné změny ve způsobu rozúčtování nákladů musí být přijaty ¾ většinou přítomných členů. Výše záloh je navržena tak, aby pokryla očekávané náklady spojené s provozem domu (správa+spotřebované teplo a voda) dle rekapitulace provedené v příložených rozpočtech nákladů jednotlivých bloků. Pokud by shromáždění výši záloh neschválilo, rozhodne o ní podle navržených stanov statutární orgán, a to z toho důvodu, že hrazení záloh v jednoznačně určené výši je nezbytné proto, aby společenství mělo z čeho hradit pravidelné platby za teplo, vodu a další služby a nedošlo k přerušení poskytování těchto služeb. Příspěvky do fondu oprav byly navrženy ve výši obvyklé pro novostavby. Rozhodování o použití prostředků z fondu oprav podléhá schválení shromážděním vlastníků jednotek.

Související přílohy:

- Příloha č. 3: Rozpočet předpokládaných nákladů - blok B
- Příloha č. 4: Rozpočet předpokládaných nákladů - blok C
- Příloha č. 5: Rozpočet předpokládaných nákladů - 1.PP

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, jimž jsou společné části domu označené v prohlášení vlastníka jako „Společné prostory B“ hradit příspěvky do fondu oprav ve výši 4,- Kč/m² měsíčně.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	73 830	147 658	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, jimž jsou společné části domu označené v prohlášení vlastníka jako „Společné prostory C“ hradit příspěvky do fondu oprav ve výši 4,- Kč/m² měsíčně.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	86 283	172 564	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje, že ze shora stanovených příspěvků do fondu oprav se část ve výši 2,- Kč/m² měsíčně považuje za příspěvek na opravy částí společných všem vlastníkům.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných	204 552	409 102	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, kteří jsou vlastníky nebo podílovými spoluvlastníky jednotek umístěných v 1.PP domu hradit příspěvky do fondu oprav ve výši 25,- Kč/garážové stání měsíčně a 10,- Kč měsíčně na každou další jednotu umístěnou v 1.PP budovy (sklepy a další technické místnosti). Tyto příspěvky mohou být využity pouze v souvislosti s opravami prováděnými v jednotkách v 1.PP domu.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	44 441	88 880	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje, že rozúčtování nákladů na správu domu a rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství bude prováděno podle obecně závazných předpisů a stanov společenství.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Tříčtvrtinová z přítomných	306 828	409 102	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, jimž jsou společné části domu označené v prohlášení vlastníka jako „Společné prostory B“ povinnost hradit pravidelné měsíční zálohy na správu, dodávky energií a služby poskytované společenstvím ve výši 23,- Kč/m² měsíčně.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	73 830	147 658	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, jimž jsou společné části domu označené v prohlášení vlastníka jako „Společné prostory C“ povinnost hradit pravidelné měsíční zálohy na správu, dodávky energií a služby poskytované společenstvím ve výši 25,- Kč/m² měsíčně.

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	86 283	172 564	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, kteří jsou vlastníky nebo podílovými spoluvlastníky jednotek umístěných v 1.PP domu hradit pravidelné měsíční zálohy na správu, dodávky energií a služby poskytované společenstvím ve výši 100,- Kč/garážové stání měsíčně a 20,- Kč měsíčně na každou další jednotu umístěnou v 1.PP budovy (sklepy a další technické místnosti).

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	44 441	87 990	0	890	přijato

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

Bod 4 (Návrh na zařazení dalšího bodu jednání neuvedeného na pozvánce)

Informace před hlasováním:

Ačkoli tento bod nebyl původně zařazen do programu jednání této schůze, navrhuje EUROGEMA CZ,a.s. jako člen SVJ zařadit jako další bod jednání hlasování o zařazení hlasování o ustanovení správce nemovitosti.

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek souhlasí se zařazením diskuze a následného hlasování o schválení správce nemovitosti jako dalšího bodu jednání této schůze shromáždění SVJ.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných	204 552	363 674	0	45 428	přijato

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

Bod 5 (Schválení správce nemovitosti)

Informace před hlasováním:

Shromáždění vlastníků jednotek je oprávněno rozhodovat o tom, s kým bude uzavřena smlouva o provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku. Pokud by shromáždění vlastníků novou osobu správce neschválilo, zůstává správcem osoba určená v prohlášení vlastníka budovy, kterým byly vymezeny jednotlivé jednotky. Statutární orgán společenství vlastníků jednotek není oprávněn měnit osobu správce nebo obsah smlouvy se správcem bez schválení shromáždění vlastníků jednotek.

Na základě předchozích jednání se zástupci obou bloků navrhuje jako správce nemovitosti společnost Rezidenční správa, s.r.o. s tím, že její mandát bude dočasný, a to do 30.6.2011. V měsíci červnu 2011 se uskuteční další schůze shromáždění SVJ, na které se projedná správa domu pro další období.

- Příloha č. 6: Návrh smlouvy o výkonu správy nemovitosti

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek ustanovuje správcem společnost Rezidenční správa, s.r.o., IČ 286 17 746, se sídlem Blanická 917/19, Olomouc, PSČ 772 00 a pověřuje statutární orgán společenství, aby se správcem uzavřel smlouvu ve znění dle přílohy č.6 zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 15.12.2010.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných	204 552	380 769	0	28 333	přijato

2

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

Závěr

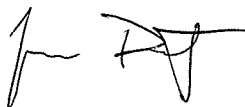
Na závěr schůze shromáždění vlastníků jednotek předsedající poděkovala přítomným za účast a schůzi oficiálně ukončila. Zápis ze schůze shromáždění vlastníků bude vyvěšen na vývěsce společenství.

V Olomouci dne 15.12.2010

JUDr. Petra Vons Janulková (zplnomocněná zástupkyně EUROGEMA CZ, a.s.)
předsedající schůze



Ing. Jiří Daněk
zapisovatel

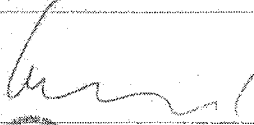
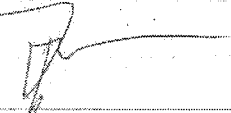
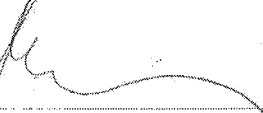


Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1310, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

15.12.2010

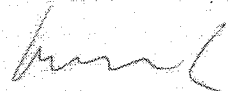
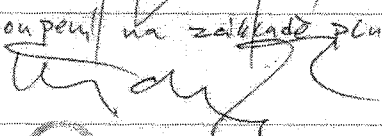
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1310/ 003	76 328	PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ	
1310/ 004	929	Martin Pipal	
1310/ 005	990	Ondřej Čtvrtečka, Mgr. Čtvrtečková	
1310/ 006	872	Vili Jenko, Markéta Jenko	
1310/ 007	842	Radek Jašek	
1310/ 008	890	OMNIS Olomouc	
1310/ 009	690	EUROGEMA CZ	
1310/ 010	890	MUDr. Hrachovec Petr	
1310/ 011	860	MUDr. Alice Krácalová	
1310/ 012	2 356	EUROGEMA CZ	

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1310, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

15.12.2010

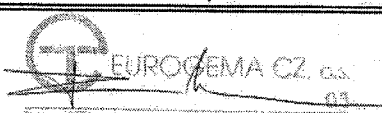
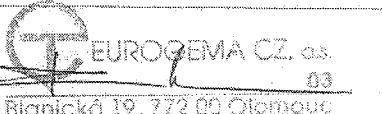
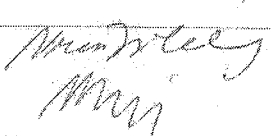
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1310/ 013	529	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 03 Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 014	890	MUDr. Pavel Jansa, MUDr. Martina Jansová	
1310/ 015	890	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 03 Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 016	890	OMNIS Olomouc	
1310/ 017	1 866	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 03 Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 111	9 703	Gabriela Stoyanova Bairová	
1310/ 112	6 704	Do Van Phu	
1310/ 113	6 775	Ing. Josef Tichý	
1310/ 114	5 753	SJM Vili Jenko, Markéta Jenko	zastoupení na základě plné moci 
1310/ 121	10 073	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 03 Blanická 19, 772 00 Olomouc

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1310, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

15.12.2010

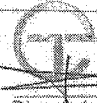
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1310/ 122	7 174	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, s.s. Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 123	6 768	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, s.s. Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 124	8 393	SJM Mgr. Jiří Steiger, Ing. Iveta Steigrová	
1310/ 131	10 073	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, s.s. Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 132	7 156	Vojtěch Vlček	
1310/ 133	7 180	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, s.s. Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 134	7 980	SJM Ondřej Čtvrtečka, Mgr. Čtvrtečková	
1310/ 141	10 078	SJM MUDr. Stanislav Vraštil, Eliška Vraštilová	
1310/ 142	7 167	Mgr. Anna Fukalová	
1310/ 143	6 780	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, s.s. Blanická 19, 772 00 Olomouc

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1310, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

15.12.2010

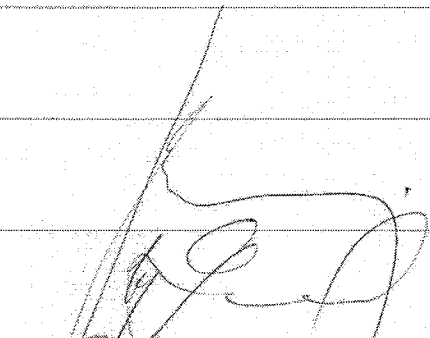
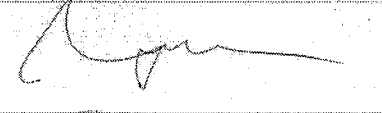
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1310/ 144	8 393	Pavčina Langrová	
1310/ 151	10 078	SJM Petr Valouch, Pavčina Valouchová	<i>A zastoupení na základě plné moci Petr Valouch</i>
1310/ 152	7 165	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, s.r.o. 03 Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 153	6 780	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, s.r.o. 03 Blanická 19, 772 00 Olomouc
1310/ 154	8 392	Tomáš Bakaj, Lenka Zbrožková	<i>Tomáš Bakaj</i>
1310/ 161	9 149	Martin Pipal	<i>Martin Pipal</i>
1310/ 162	6 531	Mgr. Ondřej Bláha	<i>Ondřej Bláha</i>
1310/ 163	8 354	SJM Jiří Štýbnar, Jarmila Štýbnarová	<i>Jiří Štýbnar</i>
1310/ 171	8 071	SJM Ivo Nápravník, Zuzana Nápravníková	<i>A zastoupení na základě plné moci Ivo Nápravník</i>
1310/ 172	5 328	SJM Miloslav Mikšík, Karla Mikšíková	<i>Miloslav Mikšík</i>

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1310, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

15.12.2010

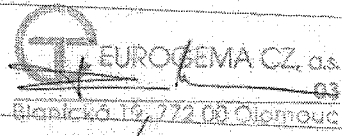
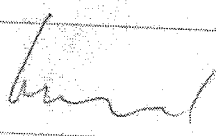
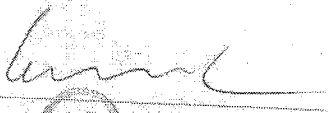
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1310/ 173	7 123	Radek Jašek	
1310/ 211	10 005	Mgr. Ilja Spurný	
1310/ 212	9 880	JUDr. Dagmar Unarová	
1310/ 213	7 170	MUDr. Alice Kráčalová	
1310/ 221	9 255	MUDr. Pavlína Zaoralová, Ing. Jaromír Zaoral	
1310/ 222	9 987	EUROGEMA CZ	 
1310/ 223	9 236	EUROGEMA CZ	 
1310/ 231	9 294	MUDr. Hrachovec Petr	
1310/ 232	9 987	EUROGEMA CZ	 
1310/ 233	9 220	KA DAKORD NP	

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek
Horní lán 1310, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

15.12.2010

Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1310/ 241	9 580	SJM MUDr. Pavel Jansa, MUDr. Martina Jansová	
1310/ 242	9 826	MUDr. Milada Popotrandovská	
1310/ 243	9 072	EUROGEMA CZ	
1310/ 251	15 046	SJM MUDr. Raďan Vidura, Lenka Vidurová	
1310/ 253	13 906	SILEX Moravia	
1310/ 261	8 384	OMNIS Olomouc	
1310/ 262	18 602	OMNIS Olomouc	
1310/ 271	27 852	EUROGEMA CZ	
1310/ 281	29 099	EUROGEMA CZ	

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1310, Olomouc

Název společenství:

Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1310, Olomouc

Sídlo společenství:

Horní lán 1310/10, 779 00 Olomouc

Vznik společenství:

21.8.2010

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších změn a doplňků.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II

Název společenství:

Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1310, Olomouc

Sídlo společenství:

Horní lán 1310/10, 779 00 Olomouc

Vznik společenství:

21.8.2010

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování

- provozu domu a pozemku,
- údržby a oprav společných částí domu,
- protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

- d) revizi a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, vytápění, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických světlovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revizi a oprav domovní kotelny či výměnkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídek a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
- (2) V rámci předání 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.
- (3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jin uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.
- (4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů 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 (dále jen "příspěvky na správu domu a pozemku"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - 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.
- (5) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli 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, užívání vytápění, 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.
- (6) 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.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů 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 předáním činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jímž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně třicetivšech většiny všech členů společenství.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo 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 písemné 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 příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - c) 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,
 - 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 výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - f) další náležitosti stanovené shromážděním.
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy s e správcem schvaluje shromáždění.
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
 - b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) a c) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze vlastník jednotky (fyzická či právnická osoba), který je členem nebo společným členem tohoto společenství a má ke dni volby plnou způsobilost k právním úkonům. Za právnickou osobu jsou oprávněny jednat osoby dle zápisu v obchodním či jiném veřejném rejstříku.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě příjmcé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) 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.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 2 roky; 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.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) 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 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně - aklamací. 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. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o
- a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činností s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodováno v této věci usnesením shromáždění světeno výboru nebo pověřenému vlastníkov,
 - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - k) nabytí nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
 - l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - n) pravidel pro užívání společných částí domu,
 - o) schvalování rozpočtu společenství,

- p) opravách společných částí domu přesahujících v jednotlivém případě 50.000,- Kč, nejde-li o havarijní stav, nebo nehrozí riziko poškození,
 - q) dlouhodobém nebo opakovaném využití společných prostor v součtu nad 2 měsíce v roce,
 - r) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořádku jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávnění shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se odešle všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsece společenství. Doručování prostředky dálkové komunikace (e-mail, fax) je přípustné, pokud s tím adresát výslovně souhlasí tím, že poskytne na sebe spojení. Ke svolání a prezentaci materiálů lze užít rovněž uveřejnění na internetové stránce (portálu).
- (8) Písemná pozvánka musí být odeslána a současně vyvěšena nejméně 15 dní předě 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.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spolumajetnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spolumajetníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosažne-li se potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nebo nedosažne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Ide-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen

společnosti požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(13) Třicetivětinné většiny hlasů přítomných členů společnosti je zapotřebí k přijetí usnesení o

a) schválení nebo změně stanov,

b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,

c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),

d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,

e) rozdělení zisku z hospodaření společnosti.

(14) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společnosti, pokud není dále uvedeno jinak. Ide-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně třicetivětinné většiny všech členů společnosti.

(15) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společnosti.

(16) Tvoří-li společnost pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společnosti.

(17) 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, písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(18) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka. Zápis se vyvěšuje a rozesílá stejným způsobem jako pozvánka.

(19) Ustanovení odstavců 17 a 18 se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společnosti. Řídí a organizuje běžnou činnost společnosti a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společnosti s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společnosti. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Ide-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společnosti.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je alespoň tříčlenný. Jsou-li v domě části společné pouze některým vlastníkům jednotek a tyto části jsou z veřejné komunikace přístupné samostatným vchodem se samostatným orientačním číslem, musí být ve výboru alespoň jeden vlastník z každé takové skupiny vlastníků, jinak je volba členů výboru neplatná. Každý člen výboru má jeden hlas.

(7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru, přičemž k přijetí usnesení je dále zapotřebí, aby mezi hlasujícími byl pro nejméně jeden člen výboru z každé skupiny vlastníků dle článku VIII., bod (6) těchto stanov. Požadá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

(8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společnosti zejména

a) zajišťuje záležitosti společnosti ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společnosti podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,

b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společnosti, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společnosti, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společnosti, 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,

e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,

- f) zajišťuje řádné vedení písemnosti společenství,
- g) sděluje jednolichým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplátek,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
- (10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména
- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmetu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavateli potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci vykonaného a statutárního orgánu společenství.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X

Kontrolní komise, skupiny s odborným pověřením

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace

pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.

- (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

- (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,

- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,

- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,

- d) může podat výboru nebo pověřenému vlastníkově zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění,

- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

- (4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise [čl. VI odst. 1 písm. c)]. Rozhodne-li shromáždění o vytvoření skupiny s odborným pověřením, platí pro její zasedání a činnost ustanovení tohoto článku přiměřeně s tím, že shromáždění ustanoví vedoucího skupiny a náplň činnosti skupiny. Ustanovení dalších členů skupiny provede výbor na návrh vedoucího.

Čl. XI

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 pracovního 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 výboru nebo pověřenému vlastníkově.

Čl. XII

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

(1) Souhlas členů společenství, vč. případů, kdy je podle zákona o vlastnictví bytů potřebný souhlas všech členů společenství (§ 11 odst. 5 a § 13 odst. 3), může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství. A to tak, že výbor všem vlastníkům jednotek předloží návrh usnesení se lhůtou pro vyjádření delší 3 dnů. U osob, které se nevyskytují se má zato, že s navrženým usnesením nesouhlasí.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

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

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) 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 oprávnění 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.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapisuje společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství se evidují údaje veřejně dostupné z katastru nemovitostí, a to včetně spoluvlastnických podílů, které určují váhu hlasu při hlasování na schůzi shromáždění. Požádá-li o to člen, eviduje společenství také e-mailovou adresu pro elektronické rozesílání informací.

Čl. XIV

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů 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 jejích činnostech,

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 o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení a rozhodnutími příslušného orgánu společenství, zejména pokyny k udržování pořádku a bezpečnosti (vč. požární bezpečnosti),

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

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 výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi změnu vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII

odst. 4 a pro potřeby správy domu. V případě porušení této povinnosti odpovídá člen společenství za vzniklou škodu.

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména stavy a odpočty poměrových měřidel ke dni, ke kterému došlo ke změně vlastnictví jednotky, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, v případě porušení této povinnosti odpovídá člen společenství za vzniklou škodu.

k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkoví ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XV

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 o vlastnictví bytů.

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODÁŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodáření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodáří 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) Uzávěle-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinnu 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 o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství, nebudou-li tyto záležitosti předem schváleny příslušnými 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 o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinnu s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinnu uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají 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. XVII

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 (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodáření společenství a návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(4) Z účelů ochrany soukromí vlastníků jednotek nebude společenství shromažďovat (a pro účely rozúčtování nákladů využívat) údaje o počtu osob užívajících jednotlivé jednotky ani

jiné osobní údaje uživatelů jednotek s výjimkou údajů shromažďovaných v rámci povinností vyplývajících z těch právních předpisů České republiky, od nichž se nelze odchýlit.

(5) Tam, kde právní předpisy České republiky upravující rozúčtování nákladů na tepelnou energii, vodné a stočné, umožňují volbu, použije společenství takový způsob či parametr, který nejvíce odpovídá poměrnému principu rozúčtování podle poměrových měřídel instalovaných v jednotlivých jednotkách.

(6) Není-li v těchto Stanovách, v závazném právním předpisu nebo rozhodnutím shromáždění stanoveno jinak, a dále v případech, kdy rozhodnutí shromáždění není jednoznačné a umožňuje různý výklad, platí, že vlastníci jednotek se na nákladech souvisejících se správou domu a pozemku a na nákladech za služby zajišťovanýchmi společenstvím podílejí podle svých spoluvlastnických podílů.

(7) Nevyužije-li shromáždění právo rozhodnout o výši záloh na správu, dodávky energií a služby poskytované společenstvím nebo neschválí-li žádný návrh potřebnou většinou, rozhodne o výši těchto záloh statutární orgán společenství, který při tomto zohlední zejména roční předpokládané výdaje domu.

Čl. XVIII

Části domu společné pouze některým vlastníkům jednotek

(1) O rozsahu služeb zajišťovaných společenstvím, fondu oprav, zálohách a způsobu rozúčtování nákladů týkajících se částí domu, které jsou podle prohlášení vlastníka společné pouze některým vlastníkům jednotek, rozhodují pouze tito někteří vlastníci jednotek s tím, že hlasovací kvóty dle zákona a těchto stanov zůstávají zachovány, když základ pro hlasování tvoří pouze tito někteří vlastníci jednotek. Jde-li o část domu společnou méně než třem vlastníkům, je třeba jednomyslné dohody. Takto přijatá rozhodnutí se považují za rozhodnutí celého shromáždění vlastníků jednotek.

(2) Společenství zajišťuje i správu částí domu společných pouze některým vlastníkům jednotek s tím, že rozúčtování nákladů provádí odděleně. To neplatí, jde-li o část domu společnou méně než třem vlastníkům; v takovém případě si správu i rozúčtování zajišťují vlastníci sami.

(3) Společenství zajišťuje také správu jednotek, které jsou v podílovém spoluvlastnictví většiny vlastníků jednotek v domě s tím, že rozúčtování nákladů provádí odděleně.



REZIDENČNÍ SPRÁVA

Příloha č. 3**Roční rozpočet předpokládaných nákladů- Blok B**

Roční sazby	Jednotky B
	Platba
Energie	
Voda:	111 426 Kč
Teplo:	334 173 Kč
Chod domu	
El.energie spol.prostor	15 000 Kč
Pojištění domu:	9 478 Kč
Údržba výtahu:	11 400 Kč
Úklid společných prostor:	22 464 Kč
Ostatní náklady	11 736 Kč
Odměny členům výboru	0 Kč
Správa	
Správa:	23 863 Kč
Účetnictví:	11 736 Kč
CELKEM	551 275 Kč



REZIDENČNÍ SPRÁVA

Příloha č. 4**Roční rozpočet předpokládaných nákladů- Blok C**

Roční sazby	Jednotky C
	Platba
Energie	
Voda:	123 649 Kč
Teplo:	370 827 Kč
Chod domu	
El.energie spol.prostor	15 000 Kč
Pojištění domu:	10 517 Kč
Údržba výtahu:	11 400 Kč
Úklid společných prostor:	74 304 Kč
Ostatní náklady	13 023 Kč
Odměny členům výboru	0 Kč
Správa	
Správa:	26 480 Kč
Účetnictví:	13 023 Kč
CELKEM	658 224 Kč



REZIDENČNÍ SPRÁVA

Příloha č. 5

Roční rozpočet předpokládaných nákladů- 1.PP

Roční sazby	Jednotky v 1.PP
	Platba
Energie	
Voda:	0 Kč
Teplo:	0 Kč
Chod domu	
El.energie spol.prostor	10 000 Kč
Pojištění domu:	4 233 Kč
Údržba výtahu:	0 Kč
Úklid společných prostor:	5 643 Kč
Ostatní náklady	5 241 Kč
Odměny členům výboru	0 Kč
Správa	
Správa:	10 657 Kč
Účetnictví:	5 241 Kč
CELKEM	41 015 Kč

Poznámka: Vyhláška 372/2001 Sb., na základě které se provádí rozúčtování nákladů na tepelnou energii, stanovuje, jakým koeficientem přispívají na tepelnou energii ty jednotky, které sice nejsou připojeny na rozvod tepelné energie, ale sousedí s vytápěnými prostory. Tyto příspěvky nejsou vysoké a budou zohledněny až v konečném rozúčtování.

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

1. Smluvní strany

Objednatel (Klient):

Název: Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1310, Olomouc

se sídlem: Horní lán 1310/10, 779 00 Olomouc

elektronická adresa: jednající:

(dále jen objednatel)

Poskytovatel (správce nemovitosti):

Firma: Rezidenční správa, s.r.o.

se sídlem: Blanická 917/19, Olomouc, PSČ 772 00
zapsaný v OR: vedeném u KS v Ostravě, oddíl C, vložka 44517
IČ: 286 17 746

elektronická adresa: zaoral@rezidencni-sprava.cz
jednající: Mgr. David Zaoral – jednatel společnosti

(dále jen správce)

Smluvní strany se dle § 262 odst. 1 obchodního zákoníku dohodly, že se jejich závazkový právní vztah založený touto smlouvou o výkonu správy nemovitosti bude řídit zákonem č. 513/1991 Sb., obchodním zákoníkem, neboť úprava v obchodním zákoníku lépe odpovídá účelu, jehož touto smlouvou zamýšlejí dosáhnout.

2. Účel smlouvy

2.1. Objednatel, coby společenství vlastníků jednotek vzniklé na základě zákona č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů), a zhotovitel, coby podnikatel úseku oboru správy a údržby nemovitostí, společně prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají za účelem zajištění bezproblémové správy domu s byty a nebytovými prostory na adrese Horní lán č.p. 1310, stojícího na pozemku par.č. st. 2487, vše v k.ú. Nová Ulice.

2.2. Obě strany prohlašují, že při naplňování smlouvy budou postupovat tak, aby podpořili zvyšování tržní hodnoty spravované nemovitosti a dobré jméno obou z nich. Cílem této smlouvy je proto dosažení oboustranně vyváženého prospěchu obou smluvních stran.

3. Předmět smlouvy

3.1. Správce se zavazuje, že bude vlastním jménem pro objednatele vykonávat na jeho účet správu nemovitostí uvedenou v oddíle 2. této smlouvy v rozsahu dle bodu 3.2., 3.3., popř. 3.5. této smlouvy a dále, že bude pro objednatele vést jeho účetnictví dle požadavků obecně závazných předpisů České republiky a dále pro něj zajišťovat

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

zpracování daňových přiznání místně příslušnému finančnímu úřadu. Objednatel se zavazuje za tyto činnosti platit poskytovateli odměnu.

3.2. Správce bude zajišťovat pro objednatele správu domu v tomto rozsahu:

- spolupráce při organizaci a činnosti statutárního a nejvyššího orgánu objednatel (účast na shromážděních SVJ apod.)
- pasportizace domu a bytových jednotek, včetně pravidelné aktualizace (technická evidence)
- vedení přehledu vlastníků jednotlivých jednotek
- předpis a evidence plateb do fondu oprav, záloh na služby, poplatků a dalších prostředků, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány, včetně úhrad příslušných služeb na základě pokynu objednatel
- roční rozúčtování záloh na služby a ostatních plnění na jednotlivé uživatele jednotek, v souladu s platnou legislativou a stanovami společenství
- roční vyúčtování hospodaření domu (správce je povinen předložit objednateli jednou ročně, nejpozději do šesti měsíců od skončení účtovacího období, zprávu o stavu (tvorbě a čerpání) fondu oprav
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy na dodávku elektrické energie pro společné prostory spravovaného objektu
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy na dodávku tepelné energie do spravované nemovitosti
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy za vodné a stočné pro celý objekt
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření servisní smlouvy na údržbu, opravy a revize výtahů a zdvihacích zařízení, pokud se ve spravované nemovitosti provozují
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smluv na provedení technických revizí a prohlídek dle platných předpisů: hromosvodů, elektroinstalace, požární plynu a jiné
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy o zřízení běžného bankovního účtu
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy na vyhotovování právních dokumentů pro objednatel, je-li to nezbytné k zajištění plnění zákonných povinností objednatel
- zprošředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smluv na provádění úklidu společných prostor (1x týdně v pracovní dny).

3.3. Správce bude zajišťovat pro objednatel i správu jednotky garáže v 1. PP domu.

3.4. Správce je povinen řádně, ve stanovených termínech a dle platných právních předpisů, zaúčtovat veškeré jemu předložené účetní doklady. Rozsah činnosti správce ve vztahu k vedení účetnictví objednatel je vymezen následovně:

- zaúčtování pokladničních dokladů
- zaúčtování vydaných a přijatých faktur
- zaúčtování výpisů z bankovních účtů

- zúčtování ostatních účetních dokladů
 - vypracování daňových přiznání a hlášení příslušným úřadům (a jejich včasné předání objednateli a byli-li k tomu zmocněni objednatelem na základě plné moci také k doručení v zákonných lhůtách)
 - provádění elektronických platebních příkazů z bankovních účtů objednatele v souladu s pokyny a schválenými uvedenými ve zprávě podepsané zaručeným elektronickým podpisem objednatele, resp. osoby oprávněné za něj jednat
- 3.5. Na základě usnesení shromáždění a následně objednatky objednatel učiněné statutárním orgánem objednatel je správce povinen zajišťovat následující činnosti, které nejsou součástí měsíční úhrady za výkon správy a vedení účetnictví a budou hrazeny nad rámec sjednané ceny (dle aktuálního ceníku poskytovatele):

- spolupráce s objednatelem při investicích do spravovaného majetku
- dodavatelské zajištění údržby a úklidu okolí a domu
- spolupráce s objednatelem při likvidaci odpadů vzniklých při činnosti objednatele nebo jeho členů

4. Práva a povinnosti správce

- 4.1. Správce je povinen při vyřizování záležitostí dle oddílu 3. této smlouvy jednat s potřebnou odbornou péčí podle pokynů objednatele a v souladu s jeho zájmy. Ke splnění svého závazku z této smlouvy je správce oprávněn použít jiné osoby, nemůže-li svůj závazek splnit sám.
- 4.2. Pokud by pokyny objednatele dané správci mohly narušit řádné plnění povinností, které pro objednatele vyplývají ze zákona, je správce povinen objednatel na tuto skutečnost upozornit.
- 4.3. V případě pochybností o obsahu pokynů objednatele je správce povinen vyžádat si stanovisko objednatele. Od pokynů objednatel se správce může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu objednatele a nemůže-li si včas jeho souhlas vyžádat.
- 4.4. Správce je oprávněn vstoupit do účetnictví účetní doklady, které pro formální nedostatky nebo jiné závady z hlediska jejich průkaznosti a věrohodnosti nelze řádně zúčtovat.
- 4.5. Správce odpovídá objednateli za škodu způsobenou provedením elektronického platebního příkazu z účtu objednatele v rozporu s pokyny objednatele.
- 4.6. Správce je povinen vést přehlednou archivaci účetních dokladů a dokumentaci spojenou s prováděním správy domu. Vlastníkem účetní dokumentace a dalších dokumentů spojených se správou domu je objednatel.
- 4.7. Správce je povinen na základě žádosti objednatel předložit k nahlédnutí faktury za služby a jiné doklady související se správou domu a pozemku, popř. vyhotovit kopie výše jmenovaných dokladů na náklady objednatele.
- 4.8. V případě, že objednatel potřebuje originál dokladu, na který se vztahuje správce povinností provádět archivaci, je povinen při převzetí dokumentu od správce podepsat předávací protokol. Neúčinní-li tak, je správce oprávněn odmítnout vydání dokumentu.

5. Práva a povinnosti objednatele

- 5.1. Objednatel je povinen poskytovat správci součinnost, která je nutná k řádnému plnění této smlouvy, bezodkladně písemně informovat správce o změně vlastnických jednotek v domě, výjma převodu jednotek z vlastnictví správce, a bezodkladně oznámit správci všechny skutečnosti rozhodné pro plnění předmětu této smlouvy.

- 5.2. Objednatel je povinen poskytnout správci veškeré údaje, informace a podklady potřebné k vedení agendy specifikovaných v oddíle 3. této smlouvy. V případech, kdy ho k tomu správce vyzve, je povinen doložit údaje listinnými doklady. Součástí této povinnosti je i povinnost objednatel dodat správci 1x ročně pro účely ročního rozúčtování záloh na služby údaje z poměrových měřidel spotřeby energií a médií.

- 5.3. Objednatel je povinen bezodkladně písemně informovat správce o změně vlastnických jednotek v domě a nahradit údaje z poměrových měřidel spotřeby energií a médií ke dni změny vlastnictví jednotlivky (tuto povinnost může převést na jednotlivé vlastníky jednotek v domě).

- 5.4. Objednatel se zavazuje zředit samostatný bankovní účet s měsíční periodicitou výpisů (vč. služby internetového bankovníctví). Je-li součástí povinností správce i provádění elektronických platebních příkazů z účtu objednatele, je objednatel povinen zředit správci k formulo účtu dispoziční oprávnění.

- 5.5. Objednatel je povinen neprodleně předávat správci veškeré účetní doklady (např. pokladniční doklady, přijaté a vydané faktury, výpisy z bankovních účtů a jiné) dokládající skutečnosti, které jsou předmětem účetnictví objednatele a jsou nezbytné k provedení účetních zázpisů, tj. předávat všechny účetní záznamy, kterými se rozumí data, která jsou nositeli informací týkajících se předmětu účetnictví nebo jeho vedení, a to nejpozději do 15. dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém došlo k uskutečnění účetních případů dokumentovaných ve výše uvedených podkladech, u daňových dokladů do 15. dne v měsíci následujícím po měsíci uskutečněního zdanitelného plnění. Nevychází-li tento termín na pracovní den, je tímto termínem první následující pracovní den. Pokud dojde k nedodržení výše uvedených termínů ze strany objednatele, správce neodpovídá za takto vzniklou škodu.

6. Odměna

- 6.1. Odměna správce činí:

za činnosti:	částka/měsíc
dle bodu 3.2. smlouvy	4 195,- Kč vč. DPH
dle bodu 3.3. smlouvy	888,- Kč vč. DPH
dle bodu 3.4. smlouvy	2 500,- Kč vč. DPH

- 6.2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že první odměna správci náleží za měsíc leden 2011.

- 6.3. Odměna bude hrazena na základě vystaveného daňového dokladu. Za vystavený daňový doklad se považuje faktura vystavená správcem jednou měsíčně vždy k posledním dni příslušného měsíce, nebo platební kalendář s měsíční periodicitou plateb vystavený správcem min. jednou ročně. Všechny daňové doklady musí obsahovat náležitosti požadované zákonem o účetnictví, zákonem o DPH a obchodním zákoníkem v platném znění. Platby budou hrazeny bezhotovostním převodem na bankovní účet správce uvedený na daňovém dokladu. Společnost se sjednává na 15. den kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, za který poskytovatelé přísluší odměna. Závazek objednatele uhradit správci odměnu dle bodu 6.1. této smlouvy je splněn připsáním částky na účet správce.

- 6.4. V odměně sjednané touto smlouvou není zahrnuta cena za činnosti uvedené v bodě 3.5. této smlouvy, které si objednatel písemně vyžádá nad rámec činností uvedených v bodě 3.2. až 3.4. této smlouvy. Tyto činnosti budou hrazeny dle aktuálního ceníku správce, resp. dodavatele příslušných činností, na základě samostatných daňových

dokladů – faktur vystavených správcem (ohledně náležitostí těchto daňových dokladů viz bod 6.4. této smlouvy, splatnost takto vystavených faktur se sjednává na 30 dnů od jejich doručení objednateli).

6.5. Smluvní strany se dohodly, že správce je oprávněn požadovat vždy k 1. lednu každého kalendářního roku zvýšení odměny o částku odpovídající meziročnímu růstu indexu spotřebitelských cen tak, jak jej pro období prosince předcházejícího roku zveřejní Český statistický úřad. Toto ustanovení se použije nejříve 1.1.2012.

7. Reklamacce

7.1. V případě pochybností o správnosti správcem vypracovaného ročního rozúčtování záloh na služby a ostatních plnění na uživatele jednotek je objednatel nebo kterýkoliv uživatel oprávněn uplatnit u správce reklamaci rozúčtování, a to písemně na adresu objednatel uvedenou v záhlaví této smlouvy nejpozději do 30 dnů od doručení ročního rozúčtování objednateli.

7.2. K podané reklamaci je správce povinen se do 14 dnů od jejího obdržení vyjádřit, a to formou odůvodněného písemného stanoviska zaslaného statutárnímu orgánu objednatel, ze kterého jednoznačně vyplývá, jaký postup při vrácení přeplatků a vymáhání nedoplatků správce doporučuje.

7.3. Na základě stanoviska správce dle bodu 7.2. smlouvy objednatel rozhodne o dalším postupu vůči jednotlivým uživatelům jednotek. Neučiní-li tak ve lhůtě dle bodu 7.4. smlouvy prodloužené o případné prodloužení správcem s poskytnutím písemného stanoviska dle bodu 7.2. smlouvy, má se za to, že rozhodnutí objednatel je shodné s doporučením správce dle bodu 7.2. smlouvy.

7.4. Neoznámí-li objednatel správci nejpozději do 60-ti dnů od doručení rozúčtování záloh na služby a ostatních plnění na uživatele jednotek, že sám provede vrácení přeplatků jednotlivým uživatelům, je povinností správce zadat bankovní příkazy k vrácení přeplatků jednotlivým uživatelům v souladu s rozúčtováním a případným rozhodnutím objednatel dle předchozích bodů tohoto oddílu.

7.5. Reklamacce ostatních činností správce je nutno uplatnit písemně na adresu správce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Správce je povinen se do 14 dnů k reklamaci písemně vyjádřit.

8. Doba trvání smlouvy

8.1. Smlouva se sjednává na dobu určitou, a to do 30.6.2011, a může být ukončena písemnou výpovědí učiněnou kteroukoliv smluvní stranou bez udání důvodů.

8.2. Výpovědní lhůta se sjednává jako tříměsíční a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

8.3. Dojde-li na účtu dle čl. 5.4. této smlouvy k finančním převodům v rozporu s touto smlouvou, je objednatel oprávněn od smlouvy písemně odstoupit.

8.4. Při prodloužení smlouvy s placením odměny dle této smlouvy ve výši dvou a více měsíčních úhrad je správce oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit.

9. Závěrečná ustanovení

9.1. Správce prohlašuje, že veškeré činnosti zajišťované pro objednatel dle této smlouvy bude provádět s odbornou péčí tak, aby výsledky co nejlépe vyhovovaly jak zákonem požadavkům, tak potřebám objednatel.

9.2. Veškerá odpovědnost správce za škodu se řídí platnými právními předpisy. Ve vztahu k daňovým řízením platí, že odpovědnost za náhradu škody, vzniklou objednateli pochybením správce, je objektivní a vztahuje se toliko na příslušství k dani.

stanovené formou penále. Správce za takto vzniklou škodu neodpovídá, neby-li zpřehodnocen k podání a předání vypracované daňové přiznání či jiné hlášení objednateli včas, tj. ve lhůtě pro podání daňového přiznání dle příslušného právního předpisu.

9.3. Objednatel uděluje správci (resp. na něj převádí) v souvislosti s povinnostmi správce dle této smlouvy souhlas s nakládáním s poskytnutými osobními údaji vlastníků jednotek.

9.4. Změny a dodatky této smlouvy mohou být prováděny jen písemnou formou.

9.5. Ze čtyř vyhotovení této smlouvy obdrží obě strany dvě vyhotovení.

9.6. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely vážně, srozumitelně, určitě a svobodně, ne v omylu, ne v tísní a ne za nápadně nevýhodných podmínek. Před jejím podpisem si ji přečetly a jejímu obsahu v celé šíři rozumějí. Na důkaz své pravé vůle tak připojují své vlastnoruční podpisy.

V Olomouci dne

Správce:

Objednatel:

Rezidenční správa, s.r.o.

Společensví vlastníků jednotek
Horní lán č.p. 1310, Olomouc

Mgr. David Zaoral
jednatel společnosti