

Zápis

z první schůze Shromáždění vlastníků jednotek:

Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1312, Olomouc
(dále též SVJ)

konané dne 20.12.2010 v 17:00 hodin
v sídle společnosti EUROGEMA CZ, a.s. v Olomouci, Blanická 19

Schůze shromáždění vlastníků bylo svoláno s tímto pořadem jednání :

1. Schválení stanov společenství
2. Volba statutárního orgánu - výbor, popř. pověřený vlastník
3. Schválení správce nemovitosti
4. 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. (původní vlastník)

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

Zapisovatel: Mgr. David Zaoral

Kontrola schopnosti usnášení

Hlasy celkem: 472 710

Hlasy přítomných vlastníků: 433 333

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 D / blok E / suterén),
- možnost rozesílání informací emailem, usnadnění možnosti hlasovat elektronicky nebo prostřednictvím hlasovacích lístků,
- 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. 1312, Olomouc

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek schvaluje Stanovy společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1312, Olomouc ve znění dle přílohy č.2 zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 20.12.2010.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Třetětinová z přítomných	325 001	433 333	0	0	přijato

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

K bodu 2 (Volba statutárního orgánu - výbor, popř. pověřený vlastník)

Informace před hlasováním:

Vzhledem k tomu, že se nepřihlásil žádný zájemce o výkon funkce člena výboru a není tedy možná volba členů výboru, je nutné zabezpečit činnost společenství vlastníku jednotek a ustanovit statutárním orgánem společenství na přechodné období do zvolení výboru pověřeného vlastníka, který bude plnit funkci výboru. Pověřený vlastník je volen pouze na přechodné období (cca 1/2 roku) a jeho hlavním úkolem je zařídit samostatné fungování domu, které vyvrcholí prvním ročním rozúčtováním služeb a energií. Funkce pověřeného vlastníka je vykonávána bez nároku na odměnu a bude ji v určeném období vykonávat EUROGEMA CZ, a.s.

Po provedení prvního rozúčtování služeb a energií bude svolána 2. schůze shromáždění SVJ (předpokládaný den konání 22.6.2011), na které pověřený vlastník složí funkci a jako statutární orgán bude zvolen alespoň tříčlenný výbor. Podle navržených Stanov musí být ve výboru jak zástupce bloku D, tak zástupce bloku E. 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).

Je třeba mít na vědomí, že 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 pověřeným vlastníkem společnost EUROGEMA CZ, a.s. IČ: 26801001 se sídlem Blanická 917/19, 772 00 Olomouc.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá ze všech	236 356	433 333	0	0	přijato

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

K bodu 3 (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.

- Příloha č. 3: 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.3 zápisu ze schůze shromáždění vlastníků jednotek konané dne 20.12.2010.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných	216 668	423 139	0	10 194	přijato

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

K bodu 4 (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.

V tomto bodě je třeba provést celou řadu hlasování, navíc o některých záležitostech je třeba hlasovat po blocích (různé počty hlasů potřebné ke schválení). Aby se hlasování a sčítání hlasů neprotáhlo na několik hodin a schůze shromáždění neztratila schopnost usnášení v případě, kdy někteří členové budou muset odejít dříve, bylo navrženo hlasování prostřednictvím hlasovacích lístků, na nichž bude uvedeno jméno hlasujících členů.

Související přílohy:

- Příloha č. 4: Rozpočet předpokládaných nákladů - blok D
- Příloha č. 5: Rozpočet předpokládaných nákladů - blok E
- Příloha č.6: 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 D“ hradit příspěvky do fondu oprav ve výši 4,- Kč/m² měsíčně.

V průběhu diskuze k tomuto bodu a návrhu usnesení byl vznesen protinávrh na přijetí usnesení následujícího pozměněného znění, o jehož přijetí se následně hlasovalo:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, jimž jsou společné části domu označené v prohlášení vlastníka jako „Společné prostory D“ hradit příspěvky do fondu oprav ve výši 2,- Kč/m² měsíčně.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	123 164	21 213	120 607	104 506	nepřijato

Po nepřijetí protinávrhu proběhlo hlasování o přijetí usnesení v původní verzi.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	120 489	219 763	16 339	4 874	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, jimž jsou společné části domu označené v prohlášení vlastníka jako „Společné prostory E“ 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)	44 583	89 163	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	216 668	399 747	0	33 586	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)	51 598	103 194	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
Třičtvrtinová z přítomných	325 001	433 333	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, jimž jsou společné části domu označené v prohlášení vlastníka jako „Společné prostory D“ povinnost hradit pravidelné měsíční zálohy na správu, dodávky energií a služby poskytované společenstvím ve výši 22,- 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)	120 489	240 976	0	0	přijato

Návrh usnesení:

Shromáždění vlastníků jednotek stanovuje členům společenství, jimž jsou společné části domu označené v prohlášení vlastníka jako „Společné prostory E“ povinnost hradit pravidelné měsíční zálohy na správu, dodávky energií a služby poskytované společenstvím ve výši 31,- Kč/m² měsíčně.

Hlasování:

Většina nutná ke schválení:	Třeba hlasů:	Hlasy Pro:	Hlasy proti:	Zdrželi se:	Výsledek
Prostá z přítomných (část domu)	44 583	89 163	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)	51 598	103 194	0	0	přijato

Zápis ze schůze shromáždění vlastníků

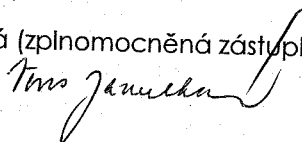
Závěr

Před koncem schůze shromáždění vlastníků jednotek proběhla mezi členy SVJ diskuze o možnosti montáže automatického otevírání a zavírání sekčních garážových vrat jednotky č. 3 pomocí optického čidla a členové byli upozorněni na nutnost dodržovat základní bezpečnostní opatření v rámci budovy – zavírat vstupní dveře do budovy, kontrolovat uzavření sekčních garážových vrat při odjezdu/příjezdu do jednotky č. 3.

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 20.12.2010

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



Mgr. David Zaoral
zapisovatel

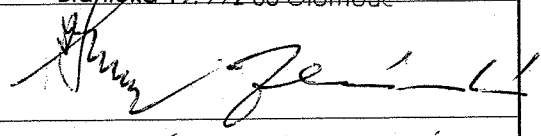
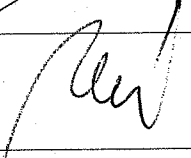
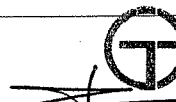
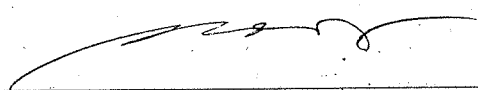
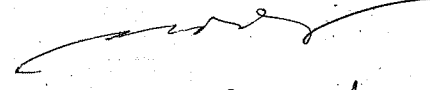
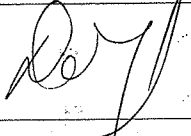
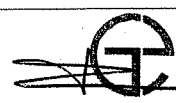
Příloha č.1 k zápisu ze shromáždění vlastníků konaného dne 20.12.2010

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek
Horní lán 1312, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

20.12.2010

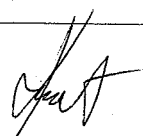
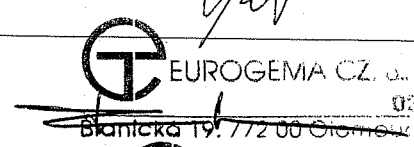
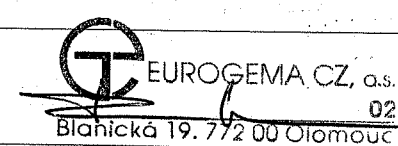
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1312/ 003	90 515	PODÍLOVÉ SPOLUVLASTNICTVÍ	
1312/ 004	1 510	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 02 Blanická 19. 772 00 Olomouc
1312/ 005	842	SJM Zdeněk Zlámal, Ludmila Zlámalová	
1312/ 006	872	PharmDr. Lucie Havlíčková, MUDr. Martin Šnapka	<i>z zastoupení na základě plné moci</i> 
1312/ 007	890	SJM Bohumil Major, Zdenka Majorová	
1312/ 008	878	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 02 Blanická 19. 772 00 Olomouc
1312/ 009	840	MUDr. Jan Mareš	
1312/ 010	873	MUDr. Jan Mareš	
1312/ 011	891	SJM Ing. Petr Dolejší, Mgr. Dagmar Dolejší	
1312/ 012	891	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 02 Blanická 19. 772 00 Olomouc

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1312, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

20.12.2010

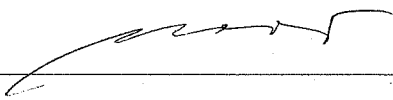
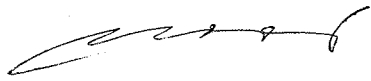
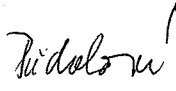
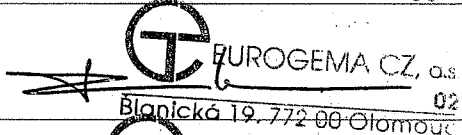
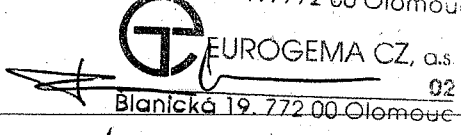
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1312/ 013	891	Natalie Sheetyová	
1312/ 014	890	Jiří Zachari	
1312/ 015	890	Ing. Martin Koňařík	
1312/ 016	878	EUROGEMA CZ	
1312/ 018	272	EUROGEMA CZ	
1312/ 019	775	UNO Janeba - flock products, s.r.o	
1312/ 020	1 262	SJM Ing. Boris Marek, Ing Ivana Marková	
1312/ 111	16 968	EUROGEMA CZ	
1312/ 112	3 680	UNO Janeba - flock products, s.r.o	
1312/ 113	3 494	EUROGEMA CZ	

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1312, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

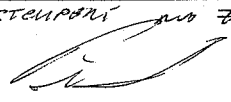
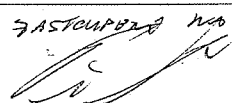
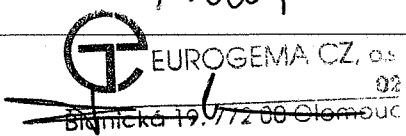
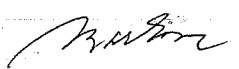
20.12.2010

Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1312/ 114	5 793	MUDr. Jan Mareš	
1312/ 115	4 100	MUDr. Jan Mareš	
1312/ 121	10 473	Martina Přidalová	
1312/ 122	7 177	EUROGEMA CZ	
1312/ 123	6 986	EUROGEMA CZ	
1312/ 124	4 524	EUROGEMA CZ	
1312/ 125	9 179	EUROGEMA CZ	
1312/ 131	10 602	EUROGEMA CZ	
1312/ 132	7 073	Pavel Šmarda, Anna Pačevová	
1312/ 133	7 131	Petra Plachá	

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1312, Olomouc, Nová Ulice

Datum: 20.12.2010

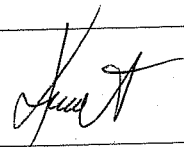
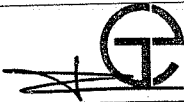
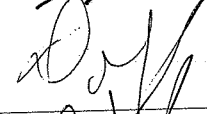
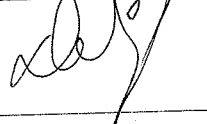
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1312/ 134	4 874	Miroslava Kellnerová	
1312/ 135	4 460	PharmDr. Lucie Havlíčková, MUDr. Martin Šnapka	<i>zastoupení na základě plné moci</i> 
1312/ 136	11 997	PharmDr. Lucie Havlíčková, MUDr. Martin Šnapka	<i>zastoupení na základě plné moci</i> 
1312/ 141	10 608	SJM Bohumil Major, Zdenka Majorová	
1312/ 142	7 077	EUROGEMA CZ	
1312/ 143	7 077	EUROGEMA CZ	
1312/ 144	4 874	UNO Janeba - flock products, s.r.o	
1312/ 145	4 787	SJM Ing. Jaroslav Rod, Jaroslava Rodová	
1312/ 146	11 002	SJM Ing. Boris Marek, Ing Ivana Marková	<i>zastoupení na základě plné moci</i> 
1312/ 151	10 608	EUROGEMA CZ	

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1312, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

20.12.2010

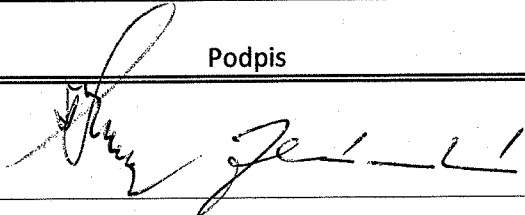
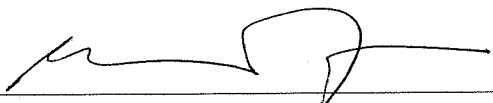
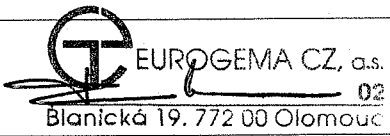
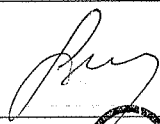
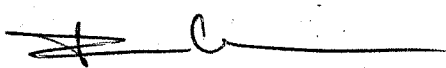
Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1312/ 152	7 078	Natalie Sheetyová	
1312/ 153	7 167	SJM doc. MUDr, Radovan Pilka PhD., Mgr. Magda Pilková	
1312/ 154	4 472	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 02 Blanická 19. 772 00 Olomouc
1312/ 155	4 775	Ing. Hana Valentová	
1312/ 156	11 082	Ing. Martin Koňářík	
1312/ 161	10 194	MUDr. Olga Oralová	
1312/ 162	6 148	EUROGEMA CZ	 EUROGEMA CZ, a.s. 02 Blanická 19. 772 00 Olomouc
1312/ 163	6 446	SJM JUDr. Karel Vítek, JUDr. Květoslava Vítková	<i>Na základě plné moci</i> <i>Ing. Zdeněk Křivánek</i> 
1312/ 164	4 787	SJM Ing. Petr Dolejší, Mgr. Dagmar Dolejší	
1312/ 165	10 115	SJM Ing. Petr Dolejší, Mgr. Dagmar Dolejší	

Prezenční listina

Shromáždění společenství vlastníků jednotek Horní lán 1312, Olomouc, Nová Ulice

Datum:

20.12.2010

Označení jednotky	Počet hlasů	Jméno	Podpis
1312/ 171	9 425	SJM Zdeněk Zlámal, Ludmila Zlámalová	
1312/ 172	5 350	Ing. Hana Tomašíková	
1312/ 173	5 263	MUDr. Jana Žižková, Radovan Žižka	
1312/ 174	11 841	Jiří Zachari	
1312/ 211	47 066	EUROGEMA CZ	
1312/ 221	21 980	KUCHYNĚ VORÁČ, s.r.o.	
1312/ 222	14 061	EUROGEMA CZ	
1312/ 223	6 056	Mgr. Ing. Roman Válek	

STANOVY

Společenství vlastníků jednotek Horní lán č. p. 1312, Olomouc

Název společenství:

Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1312, Olomouc

Sídlo společenství:

Horní lán 1312/12, 779 00 Olomouc

Vznik společenství:

25.11.2010

PŘÍLOHA Č.: 2

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 a sídlo společenství

(1) Názevem společenství jsou slova "Společenství vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1312, Olomouc".

(2) Sídlo společenství je určeno adresou, kde společenství sídlí a kde se veřejnost může se společenstvím stýkat. Společenství sídlí na adrese Horní lán 1312/12, 779 00 Olomouc.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování

a) provozu domu a pozemku,

b) údržby a oprav společných částí domu,

c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,

- d) revize i oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) revize i oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - f) prohlídka a čištění komínů,
 - g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) správu 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 předemtu 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 jím 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 činnostem 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 odpadních vod, ukládání společných prostor, užívání výtahů, 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 vynášení 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 předemem činností 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 tříčtvrtinové 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 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 výboru nebo pověřenému vlastníkovi 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 vylučná 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 přímé, 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 5 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.

(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. Za veřejné hlasování se považuje i hlasování pomocí hlasovacích listků obsahujících datum, jméno a podpis hlasující osoby nebo elektronické hlasování zabezpečené jménem a heslem nebo zaručeným elektronickým podpisem. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích listků. 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 světoho 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 nesvětí do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,

j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,

k) nabývání 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.); tožž 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) pravidlech pro užívání společných částí domu,

o) schvalování rozpočtu společenství,

p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vymáhá.

(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 pořadu 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 oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a elektronickém portálu, je-li společenstvím provozován. Zároveň se pozvánka elektronicky doručí těm členům společenství, kteří společenství poskytlí svoji e-mailovou adresu a požádali o elektronické rozesílání informací.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede 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 spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

(12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(13) Třicetivětšinou většiny hlasů přítomných členů společenství 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 společenství.

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

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

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

(17) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení 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, výpis elektronického hlasování, bylo-li provedeno, a 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 společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

(2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-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 společenství.

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

(6) Výbor je 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. Požádá-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 společenství zejména

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství 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 společenství, 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 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,

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

f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,

g) sděluje jednotlivým 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 přeplateků,

j) 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 tímto stanovami a s usneseními shromáždění činní 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 činní vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,

c) jmenem 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 vykonávanou statutárním orgánem společenství.

(2) Pověřený vlastník činní 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, revizor

(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 účtů 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 tříčlenná. Pro volbu členů kontrolní komise platí stejná pravidla jako pro volbu členů výboru. 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 tímto stanovami,

b) vyjadřuje se k řádné účinné závěrečné 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 nedostatecích 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)]. Ve společenství s počtem členů nižším než 10, může shromáždění rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Čl. XI

Jednání dalších osob za společenství

(1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanec) 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 světit 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 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. Souhlas lze poskytnout také elektronicky prostřednictvím elektronické zprávy, k níž je připojen zaručený elektronický podpis.

(2) Provozuje-li společenství samo nebo prostřednictvím správce elektronický portál s individuálním členským přístupem zabezpečeným jménem a heslem, který umožňuje elektronické hlasování a diskusi členů o navrženém programu schůze shromáždění, považují se za členy přítomné na celé schůzi shromáždění i ti členové, kteří provedli elektronické hlasování alespoň k jednomu z bodů navrženého programu schůze nepozději v den předcházející dnu, na který byla svolána schůze shromáždění vlastníků. Předsedající schůze shromáždění je povinen seznámit shromáždění před každým hlasováním s důležitými výsledky elektronického hlasování. Hlasovali-li někteří z členů elektronicky a následně se dostaví na schůzi shromáždění a podepíše prezenní listinu, pak se k jeho elektronickému hlasování nepřihlíží.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIII

Vznik členství

(1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabýly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabýly vlastnictví k jednotce nepozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabýtí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabýly 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 nabýtí 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 uvedené 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 přeplateků,

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,

j) písemně doporučenou poštou nebo e-mailem na adresu sídla společenství nebo prostřednictvím elektronického portálu, je-li společenstvím provozován, 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) písemně doporučenou poštou nebo e-mailem na adresu sídla společenství nebo prostřednictvím elektronického portálu, je-li společenstvím provozován, oznámovat 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 vlastníkovi 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) Společně 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 výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodář 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 schvaluji 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 odpovídající 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)], nerozdělně-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací 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 zúčtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení

účelní závěrky. Nevýčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

(4) Z důvodu 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 zajišťovaných 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 společně 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 společně 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.

(4) Nestanoví-li shromáždění vlastníků jednotek jinak, pak platí, že jednotky v I.NP domu, do nichž se vstupuje přímo z veřejně přístupných ploch okolo domu, a jejichž uživatelé pro přístup do domu neprocházejí společnými prostorami domu, se na provozních nákladech těchto společných částí domu (tj. zejména uklid společných prostor, společná spotřeba el.

energie, provoz výťahu apod.) podílejí tak, že plocha těchto jednotek se před provedením rozúčtování provozních nákladů vynásobí koeficientem 0,1.

Smlouva o výkonu správy nemovitosti

1. Smluvní strany

Objednatel (klient):

Název:

Společensví vlastníků jednotek Horní lán č.p. 1312, Olomouc

se sídlem:

Horní lán 1312/12, 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@rezidenční-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 společensví 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. 1312, stojícího na pozemku par.č.šf. 2486, 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 úspěchu obou smluvních stran.

3. Předmět smlouvy

3.1. Správce se zavazuje, že bude vlastním jménem pro objednatele vykonávat na jeho účet správu nemovitosti uvedené 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 dle pro něj zajišťovat

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 objednatele (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 objednatele
- roční rozúčtování záloh na služby a ostatních plnění na jednotlivé uživatele jednotek, v souladu s platnou legislativou a stanovami společnosti
- 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
- zprostředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy na dodávku elektrické energie pro společné prostory spravovaného objektu
- zprostředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy na dodávku tepelné energie do spravované nemovitosti
- zprostředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy za vodné a stočné pro celý objekt
- zprostředkování 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
- zprostředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření pojistné smlouvy na pojištění nemovitosti
- zprostředkování 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
- zprostředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy o zřízení běžného bankovního účtu
- zprostředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy na vyhotovování právních dokumentů pro objednatele, je-li to nezbytné k zajištění plnění zákonných povinností objednatele
- zprostředkování a byli-li k tomu zmocněn objednatel na základě plné moci také uzavření smlouvy na provádění úklidu společných prostor (1x týdně v pracovní dny).

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

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

- zúčtování pokladních dokladů
- zúčtování vydaných a přijatých faktur
- zúčtování výpisů z bankovních účtů

zúčtování ostatních účetních dokladů

- vypracování danových příkazů a hlášení příslušným úřadům (a jejich včasné předání objednateli a byli k tomu zmocněni objednatel na základě plné moci také k doručení v zákonných lhůtách)
- provádění elektronických platebních příkazů z bankovních účtů objednatel v souladu s pokyny a schválení uvedení ve zprávě podrobně zručeným elektronickým podpisem objednatel, resp. osoby oprávněné za něj jednat

3.5. Na základě usnesení shromáždění a následně objednávky objednatel učiněné statutárním orgánem objednatel je správce povinen zajistit 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 objednatel pň investicích do spravovaného majetku
- dodavatelské zajištění údržby a úklidu okolí a domu
- spolupráce s objednatel pň likvidaci odpadů vzniklých pň činnosti objednatel nebo jeho členů

4. Práva a povinnosti správce

4.1. Správce je povinen pň vyřizování záležitostí dle oddílu 3. této smlouvy, jednat s potřebnou odbornou pomocí podle pokynů objednatel 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 objednatel dané správci mohly narušit řádné plnění povinností, které pro objednatel vyplývají ze zákona, je správce povinen objednatel na tuto skutečnost upozornit.

4.3. V případě pochybností o obsahu pokynů objednatel je správce povinen vyžádat si stanovisko objednatel. Od pokynů objednatel se správce může odchýlit jen tehdy, je-li to nezbytné v zájmu objednatel a nemůže-li si včas jeho souhlas vyžádat.

4.4. Správce je oprávněn vrátit objednatel účetní doklady, které pro formální nedostatky nebo jiné závady z hlediska jejich přikazatelnosti a věrohodnosti nelze řádně zúčtovat.

4.5. Správce odpovídá objednatel za škodu způsobenou provedením elektronického platebního příkazu z účtu objednatel v rozporu s pokyny objednatel.

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 výtisků jiných dokladů na náklady objednatel.

4.8. V případě, že objednatel potřebuje originální doklady, na který se vztahuje správceova povinnost provádět archivaci, je povinen pň převzetí dokumentu od správce podepsat předávací protokol. Neúčinní tak, je správce oprávněn odmítnout vydání dokumentu.

5. Práva a povinnosti objednatel

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

5.2. Objednatel je povinen poskytnout správci veškeré údaje, informace a podklady potřebné k vedení agend specifických 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 vlastních jednotek v domě a nahlásit údaje z poměrových měřidel spotřeby energií a médií ke dni změny vlastnictví jednotky (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 objednatel, je objednatel povinen zředit správci k tomu účtu dispoziční oprávnění.

5.5. Objednatel je povinen neprodleně předávat správci veškeré účetní doklady (např. pokladniční doklady, příjmy a výdaje faktury, výpisy z bankovních účtů a jiné) dokladující skutečnosti, které jsou předmětem účetnictví objednatel a jsou nezbytné k provedení účetních zápisů, tj. předávat všechny účetní záznamy, kterými se rozumí data, která jsou nositeli informací týkajících se předmětu účetnictví nebo jeho vedení, a to účetních příkazů dokumentovaných ve výše uvedených podkladech, z danových dokladů do 15. dne v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém došlo k uskutečnění plnění. Nepochází-li tento termín na pracovní den, je limit termínem první následující pracovní den. Pokud dojde k nedodržení výše uvedených termínů ze strany objednatel, správce neodpovídá za takto vzniklou škodu.

6. Odměna

6.1. Odměna správce činí:

za činnosti:	částka/měsíc
dle bodu 3.2. smlouvy	3.502,- Kč vč. DPH
dle bodu 3.3. smlouvy	998,- Kč vč. DPH
dle bodu 3.4. smlouvy	2.320,- Kč vč. DPH

6.2. Smluvní strany se výšovně 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 poslednímu dni příslušného měsíce, nebo platební kalendář s měsíční periodicitou plateb vystavený správcem min. jednou ročně. Všechny daňové doklady musí obsahovat nálezitost požadované zákonem o účetnictví, zákonem o DPH a obchodním zákonem v platebním znění. Platby budou hrazeny bezhotovostním převodem na bankovní účet správce uvedený na daňovém dokladu. Splatnost se sjednává na 15. den kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, za který poskytovatelé přísluší odměna. Závazek objednatel uhradit správci odměnu dle bodu 6.1. této smlouvy je splněním příslušných částek 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. Toho ustanovení se použije nejpozději 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 objednatele 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 zaslánímu statutárním orgánu objednatele, ze kterého jednoznačně vyplývá, jaký postup při vrácení preplatků 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 objednatele 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 preplatků jednotlivým uživatelům, je povinností správce zadat bankovní příkazy k vrácení preplatků jednotlivým uživatelům v souladu s rozúčtováním a případným rozhodnutím objednatele 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 od 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 objednatele 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 objednatele dle této smlouvy bude provádět odbornou péčí tak, aby výsledky co nejlépe vyhovovaly jak zákonným požadavkům, tak potřebám objednatele.

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 takto na příslušnost k dani.

stanovené formou penále. Správce za takto vzniklou škodu neodpovídá, neby-li způsobilý k podání a předal-li 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 číty 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 onylu, 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 20.12.2010

Správce:

Objednatel:

Rezidenční správa, s.r.o.

**Společensví vlastníků jednotek
Horní lán č.p. 1312, Olomouc**

Mgr. David Zaal
jednatel společnosti



REZIDENČNÍ SPRÁVA

Příloha č. 4

Roční rozpočet předpokládaných nákladů- Blok D

Roční sazby	Jednotky D
	Platba
Energie	
Voda:	152 880 Kč
Teplo:	452 861 Kč
Chod domu	
El.energie spol.prostor	15 000 Kč
Pojištění domu:	12 496 Kč
Údržba výtahu:	11 400 Kč
Úklid společných prostor:	26 784 Kč
Ostatní náklady	16 064 Kč
Odměny členům výboru	0 Kč
Správa	
Správa:	31 836 Kč
Účetnictví:	16 413 Kč
CELKEM	735 733 Kč



REZIDENČNÍ SPRÁVA

Příloha č. 5**Roční rozpočet předpokládaných nákladů- Blok E**

Roční sazby	Jednotky E
Platba	
Energie	
Voda:	48 912 Kč
Teplo:	231 840 Kč
Chod domu	
El.energie spol.prostor	5 000 Kč
Pojištění domu:	3 998 Kč
Údržba výtahu:	1 900 Kč
Úklid společných prostor:	17 568 Kč
Ostatní náklady	7 032 Kč
Odměny členům výboru	0 Kč
Správa	
Správa:	10 186 Kč
Účetnictví:	5 251 Kč
CELKEM	331 686 Kč



REZIDENČNÍ SPRÁVA

Příloha č. 6

Roční rozpočet předpokládaných nákladů- 1.PP

Roční sazby	Jednotky v suterénu
Platba	
Energie	
Voda:	0 Kč
Teplo:	0 Kč
Chod domu	
El.energie spol.prostor	10 000 Kč
Pojištění domu:	4 702 Kč
Údržba výtahu:	0 Kč
Úklid společných prostor:	6 660 Kč
Ostatní náklady	9 925 Kč
Odměny členům výboru	0 Kč
Správa	
Správa:	11 979 Kč
Účetnictví:	6 176 Kč
CELKEM	49 441 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 prostorami. Tyto příspěvky nejsou vysoké a budou zohledněny až v konečném rozúčtování.