



2GW4DIZ

Notářský zápis

sepsaný dne dvacátého sedmého listopadu roku dvou tisícího dvacátého čtvrtého (27.11.2024) v kanceláři notářky v Praze 2, Americká 35, mnou, Mgr. Olgou Spoustovou, notářkou v Praze.

Přítomná je: -----

Paní **Mgr. Monika Brožová**, nar. 24.2.1970, bytem Praha 2, U Kanálky 9, advokátka se sídlem Praha 2, Americká 35, osvědčení ČAK č. 3818, která je mně, notářce, osobně známá, dle vlastního prohlášení způsobilá samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je notářský zápis a jejíž osobní údaje byly prokázány platným úředním průkazem totožnosti. -

Přítomná paní Mgr. Monika Brožová prohlašuje, že dnes přede mnou **jedná za účastníka** právního jednání, a to obchodní společnost **Valtcorp s.r.o.**, se sídlem Malebná 912/37, Chodov, 149 00 Praha 4, IČ 07724811, a to na základě plné moci ze dne 21.11.2024 udělené jí společností, zastoupenou panem Jakubem Šárou, jednatelem, který je oprávněn plnou moc za společnost udělit. Existence společnosti (*a oprávnění pana Jakuba Šáry společnost zastupovat*) byla prokázána výpisem z obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze oddíl C vložka 306332, kde je společnost zapsána, oprávnění paní Mgr. Moniky Brožové zastupovat zde účastníka z plné moci, která tvoří přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu a z prohlášení přítomné. -----

Přítomný účastník, tedy společnost **Valtcorp s.r.o.** prohlašuje, že zakládá společenství vlastníků s názvem **Společenství vlastníků domu Na Hvězdárně 652/25, Praha 5**, se sídlem v Praze na adrese Na Hvězdárně 652/25, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5 (dále jen „**společenství**“), v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, a poté mne požádal, abych formou notářského zápisu sepsala tyto -----

----- s t a n o v y -----

----- zakládaného společenství, které tímto schvaluje -----

----- Čl. I -----

----- Základní ustanovení -----

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou podle §§ 1194 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.-----
2. Společenství nabývá práva a zavazuje se ve věcech spojených se správou domu č. p. 652 , který je součástí pozemku parc. č. 991/565, a ostatních věcně souvisejících pozemků, vše v katastrálním území Velká Chuchle, obci Praha, zapsaných na LV č. 1935 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, vše v obci Praha a katastrálním území Velká Chuchle (dále jen „**dům**“ a společně „**pozemek**“) v rozsahu a způsobem uvedeným v § 1189 občanského zákoníku a v těchto stanovách. Společné části domu a pozemek se dále také nazývají „**společné**“

části“ .-----

3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě (dále jen „jednotka“), společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen „člen společenství“).-----

----- **Čl. II** -----

----- **-Název a sídlo společenství-** -----

1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků domu Na Hvězdárně 652/25, Praha 5.**
2. Sídlem společenství je Na Hvězdárně 652/25, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5.-----

----- **Čl. III** -----

----- **Správa domu a další činnosti** -----

1. Společenství vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů společenství.-----
2. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí právními předpisy.-----
3. Správou domu a pozemku se rozumí zejména:-----
 - a) řádná správa a udržování společných částí domu vymezených v prohlášení vlastníka budovy a pozemku,-----
 - b) zajišťování provozu domu a pozemku včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání a k řádnému užívání jednotek v domě, včetně havarijní služby,
 - c) zajišťování řádné údržby, oprav, rekonstrukcí a modernizací společných částí domu,
 - d) administrativní a operativně technická činnost spojená se správou domu a pozemku a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k domu,-----
 - e) vybírání příspěvků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku,-----
 - f) zajišťování vedení evidence plateb členů společenství,-----
 - g) zajišťování protipožárního zabezpečení domu a jeho revize a opravy,-----
 - h) zajišťování revizí a oprav rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, výtahu, systému k příjmu a rozvodu televizního signálu, hromosvodů a jiných společných částí domu,-----
 - i) pojištění domu, příp. majetku společenství, s odpovědností za dodržení předepsaných termínů jednotlivých plateb pojistného,-----
 - j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu a pozemku,-----
 - k) vedení seznamu členů společenství.-----
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:-----
 - a) buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), včetně vybírání záloh na služby a jejich vyúčtování. Plněními spojenými s užíváním jednotek a

- společných částí domu jsou například dodávky elektrické energie, plynu, tepla, dodávky vody a odvádění odpadních vod, - - - - -
- b) provozování technických zařízení v domě, - - - - -
 - c) vedení účetnictví v souladu s příslušnými předpisy. - - - - -

5. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku, popřípadě některé z těchto činností na základě písemné smlouvy se správcem (operativní správce). Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství. - - - - -

Čl. IV.

-Členství ve společenství-

- 1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem vyžadované informace. - - - - -
- 2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky (i manželé) zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce. - - - - -

Čl. V.

-Orgány Společenství-

- 1. Orgány Společenství jsou: - - - - -
 - a) Shromáždění, - - - - -
 - b) Předseda společenství. - - - - -
- 2. Podrobnosti o orgánech společenství jsou uvedeny v jednotlivých člancích. Kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Odpovědnost za škodu člena statutárního orgánu je stanovena zákonem. - - - - -

Čl. VI.

-Shromáždění-

- 1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství. - - - - -
- 2. Do působnosti shromáždění patří: - - - - -
 - 2.1. změna stanov, - - - - -
 - 2.2. změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, - - - - -
 - 2.3. volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, - - - - -
 - 2.4. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, o výši záloh na příspěvky na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh, - - - - -
 - 2.5. schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, - - - - -
 - 2.6. rozhodování: - - - - -

- 2.6.1. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení, - - - - -
 - 2.6.2. o změně účelu užívání domu nebo jednotky, - - - - -
 - 2.6.3. o změně podlahové plochy jednotky, - - - - -
 - 2.6.4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, - - - - -
 - 2.6.5. o změně podílu na společných částech, - - - - -
 - 2.6.6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, - - - - -
 - 2.6.7. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov, - - - - -
 - 2.7. udělování předchozího souhlasu: - - - - -
 - 2.7.1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, - - - - -
 - 2.7.2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 5 těchto stanov, - - - - -
 - 2.7.3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, - - - - -
 - 2.7.4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, - - - - -
 - 2.8. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, - - - - -
 - 2.9. rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. - - - - -
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. - - - - -
4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství. Písemná pozvánka musí být současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. - - - - -
5. Zasedání shromáždění řídí statutární orgán společenství, neurčí-li jinou osobu. - - - - -
6. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. - - - - -
- 6.1. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. - - - - -
 - 6.2. Tři čtvrtin hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o: - - -
 - 6.2.1. změně stanov, - - - - -
 - 6.2.2. volbě členů statutárního orgánu společenství, - - - - -
 - 6.2.3. opravě, stavební úpravě společných částí nebo o jejich financování ve formě

- úvěru, -----
6.2.4. způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky. -----
- 6.3. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek. -----
7. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá řídící zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídící zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství. Plné moci (kdy podpis zmocnitele nevyžaduje úřední ověření) musí být předány osobě řídící zasedání shromáždění před jeho zahájením a jejich kopie tvoří přílohu zápisu. -----
8. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může být o týchž věcech, které měly být na tomto shromáždění projednány, rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh osoby, která shromáždění svolala. -----
Je-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, ale není-li přijat návrh na usnesení ve smyslu bodů 6. 2. tohoto článku, může být o tomtéž návrhu rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh osoby, která shromáždění svolala. -----
V jiných věcech, než jsou uvedeny v bodě 6. 2. tohoto článku, může být rozhodnuto způsobem stanoveným zákonem mimo zasedání na návrh statutárního orgánu společenství. K přijetí rozhodnutí o věcech podle 6. 2. tohoto článku mimo zasedání je zapotřebí souhlasu tří čtvrtin hlasů všech vlastníků jednotek. -----
9. Veškerá rozhodnutí spadající do působnosti shromáždění mohou být přijata i mimo shromáždění (rozhodování *per rollam*). V takovém případě zašle předseda společenství návrh rozhodnutí poštou nebo emailovou korespondencí na adresu, kterou člen společenství písemně předem oznámí, všem členům společenství. Písemné vyjádření členů společenství musí být společenství doručeno ve lhůtě patnácti dní ode dne doručení návrhu. Nevyjádří-li se člen společenství ve stanovené lhůtě, má se za to, že nesouhlasí s navrženým usnesením. -----
10. Vyžaduje-li zákon, aby rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno notářským zápisem, pak návrh rozhodnutí *per rollam* musí mít formu notářského zápisu. V takovém případě se členům společenství zasílá kopie notářského zápisu o návrhu rozhodnutí. Ve vyjádření člena společenství se uvede i obsah návrhu rozhodnutí shromáždění, jehož se vyjádření týká. Podpis člena společenství na vyjádření musí být úředně ověřen a originál vyjádření musí být ve lhůtě patnácti dní doručen společenství. -----

----- **Čl. VII** -----

----- **Předseda společenství** -----

1. Voleným orgánem společenství je předseda společenství (dále jen „**předseda**“). -----
2. Funkční období předsedy je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo

příslušných ustanoveních zákona a dalších právních předpisů, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Tato práva člen společenství uplatňuje způsobem stanoveným zákonem, včetně základních zásad občanského zákoníku a jeho ustanovení o právnických osobách. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán zejména pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí. - - - - -

2. Člen společenství má právo zejména: - - - - -
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, - - - - -
 - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, - - -
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, - - - - -
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, - - - - -
 - e) obdržet vyúčtování krátkodobých záloh a vrácení případných přeplatků, - - - - -
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, - - - - -
 - g) požádat předsedu, aby mu bylo zasíláno upozornění na zasedání shromáždění elektronicky nebo poštou. - - - - -

3. Člen společenství má povinnost zejména: - - - - -
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, - - - - -
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, - - - - -
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, - - - - -
 - d) hradit veškeré náklady spojené s užíváním, údržbou a opravami těch společných částí nemovité věci, které má ve výlučném užívání, - - - - -
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, - - - - -
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, - - - - -
 - g) 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, - - - - -
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, - - - - -
 - i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy, kontroly, revize apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem, - - - - -
 - j) kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení, - - - - -

- k) vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, v takovém případě i jméno, a alespoň tel. nebo, e-mailovou adresu této osoby, -----
 - l) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby, -----
 - m) v případě záměru provést stavební úpravy jednotky předem, a to v předstihu nejméně jednoho měsíce, písemně vyrozumět společenství (prostřednictvím předsedy společenství) o předpokládaném termínu zahájení a ukončení prací a jejich rozsahu. V takovém případě je člen společenství současně povinen zajišťovat na svůj náklad pravidelný úklid společných částí dotčených takovou činností a udržovat v nich pořádek. Člen společenství přitom v takovém případě odpovídá za veškeré škody, které byly způsobeny na společných částech domu v souvislosti s takovou činností či v jejím důsledku. V případě, kdy člen společenství pravidelný úklid nezajistí, je takový úklid oprávněno zajistit společenství či jím pověřený správce s tím, že náklady na této úklid uhradí vlastník společenství do deseti dnů ode dne jejich písemného vyžádání. -----
4. Člen společenství je dále povinen: -----
- a) v případě znečištění společných částí domu toto znečištění neprodleně odstranit, --
 - b) v případě instalace předokenních žaluzií splnit podmínku, že (i) konstrukce žaluzií a všech jejich komponentů bude provedena v barvě konstrukce RAL 7016 (tj. v barvě shodné s konstrukcí oken) a současně (ii) profil žaluzie bude Z90, -----
 - c) v případě instalace stínící techniky na fasádu domu u bytů ve 3. nadzemním podpaží splnit podmínku, že kazetová výsuvná markýza bude dle specifikací uvedených v příloze těchto stanov, to pak za podmínky, že (i) konstrukce markýzy bude provedena v barvě konstrukce RAL 7016 (tj. v barvě shodné s konstrukcí oken) a současně (ii) látka markýzy bude k tomu odpovídající barvě šedé, -----
5. Člen společenství nesmí: -----
- a) provádět jakékoli zásahy do fasády a konstrukcí domu a dalších společných částí, vč. nátěru atp., -----
 - b) zasahovat do stěn oddělujících jednotlivé jednotky v budově a akustických příček spočívajících v zasekání jakýchkoli rozvodů (s výjimkou pozic navržených v projektové dokumentaci budovy); to neplatí pro rozvody elektrické energie, avšak výlučně v případě jejich vedení plochými kabelem v omítce, -----
 - c) zasahovat do nosných příček (železobetonových konstrukcí) spočívajících v provedení jakýchkoli drážek či prostupů; tyto úpravy vyžadují mimo předchozího souhlasu společenství vlastníků jednotek také předchozí statické posouzení, -----
 - d) instalovat jakékoli předměty či zařízení, jako např. antény či satelity na zábradlí a fasádu domu, -----
 - e) umisťovat bez předchozího odsouhlasení společenství jakékoli sítě, plachty, rohože, zasklení balkonů a jiné obdobné předměty na zábradlí balkonů (či na fasádu) nebo na ploty, -----
 - f) měnit bez předchozího odsouhlasení společenství uspořádání a vzhled, zábradlí, plotů, a to vč. instalace rohoží, plachet či podobných materiálů, -----

- g) zasazovat rostliny, keře, stromy a jinou zeleň v 1. nadzemním podlaží domu a 2. nadzemním podlaží domu, které by v budoucnu mohly způsobit zastínění bytů ve vyšších podlažích či jakýmkoliv způsobem poškozovat dům nebo jeho společné části, -----
 - h) hloubit jámy či navyšovat zeminu (i lokálně) na předzahrádkách v 1. a 2. nadzemním podlaží domu, -----
 - i) umisťovat či odkládat do společných částí domu jakékoli věci jako např. obuv, botníky, skříňky a obdobný, třeba i jen drobný nábytek a věšet na stěny obrazy či jiné předměty (pozn.: umisťování takových předmětů je v rozporu s požárními předpisy), -----
 - j) instalovat klimatizaci nebo jejich část na předzahrádky, terasy, fasády a dále do společných částí domu, není-li to povoleno prohlášením vlastníka nebo shromážděním společenství, -----
 - k) parkovat v garážích jiná než osobní vozidla nebo motocykly, -----
 - l) parkovat v garážích mimo přidělená parkovací stání, -----
 - m) parkovat v garážích vozidla na spalování LPG a CNG, -----
 - n) uskladňovat nebo jinak umisťovat v garáži jakékoliv věci (vyjma osobních vozidel nebo motocyklů), -----
 - o) používat gril na tuhá paliva na předzahrádkách a terasách či balkonech, -----
 - p) instalovat vířivky či obdobná zařízení, není-li to povoleno prohlášením vlastníka nebo shromážděním společenství, -----
 - q) umisťovat truhlíky či květináře na římsy a parapety oken, -----
 - r) instalovat krby, krbová kamna a obdobná zařízení a jejich odkouření, -----
 - s) využívat předzahrádku, balkon či terasu jako skladiště, -----
 - t) kouřit ve společných prostorách domu. -----
6. V případě, že člen společenství porušil nebo porušuje kteroukoliv z povinností uvedených v článku VIII. odst. 3 či 4 stanov, či porušil či porušuje kterékoliv z omezení uvedených v článku VIII. odst. 5 stanov, je povinen upustit od takového jednání a odstranit závadný stav vzniklý v důsledku porušení dotčené povinnosti/omezení, a to do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy předsedy společenství (doručené stejným způsobem jako při svolávání shromáždění). Ve výzvě musí být specifikováno porušení povinnosti či omezení dle tohoto odstavce. -----
7. V případě, že člen společenství porušil nebo porušuje kterékoliv z omezení uvedených v článku VIII. odst. 5 stanov, od závadného jednání neupustil a/nebo neodstranil závadný stav vzniklý v důsledku porušení dotčené povinnosti/omezení ani po výzvě a ve lhůtě dle odstavce 6 tohoto článku stanov, je povinen zaplatit společenství pokutu za porušení stanov ve výši 10.000,- Kč, a to za každý započatý měsíc trvání vadného stavu (počítáno ode dne uplynutí lhůty dle odst. 6 tohoto článku). Pokuta za porušení stanov je splatná do patnácti dní od doručení písemné výzvy předsedy společenství (doručené stejným způsobem jako při svolávání shromáždění). -----
8. V případě, kdy člen společenství pronajme svou jednotku či její část třetí osobě či jí umožní její užívání, je nájemce (uživatel) jednotky povinen předem seznámit se všemi závazky a omezeními vyplývajícími z těchto stanov. Za případné porušení povinností/omezení uvedených v tomto článku stanov takovým nájemcem (uživatelem) odpovídá vlastník jednotky. -----

----- Pravidla pro správu a užívání společných částí -----

1. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. -----
2. Pro správu a užívání společných částí se stanoví tato pravidla: -----
 - 2.1. O zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu užívání společných prostor rozhoduje shromáždění. -----
 - 2.2. Člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní. -----
 - 2.3. Člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem. -----
 - 2.4. Člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně.
 - 2.5. Člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty bez souhlasu statutárního orgánu. To neplatí, pokud se jedná o společné části, přenechané k jeho výlučnému užívání. -----
 - 2.6. Statutární orgán je oprávněn na základě rozhodnutí shromáždění vydávat rozumné pokyny pro realizaci pravidel o užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz všech technických zařízení v domě. -----
3. Pro správu a užívání společných částí, které jsou ve výlučném užívání vlastníků jednotek, se stanoví tato pravidla: -----
 - 3.1. Vlastník jednotky, s jejímž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání parkovacího stání (označeného v prohlášení vlastníka pod označením V1-V5) s přípravou pro instalaci WallBoxu (dobíjecí stanice pro elektromobil), hradí veškeré náklady související s údržbou, revizemi, opravami a provozem WallBoxů a související elektroinstalace. Platba za odběrné místo, za příkon (dle velikosti jističe), za podporu elektřiny z podporovaných zdrojů energie (POZE), za činnosti operátora a cena za distribuované množství elektřiny nutné pro napájení rozvodných systémů WallBoxů bude rozúčtována na každý WallBoxx jednotně v poměru dle celkového počtu instalovaných WallBoxů. Ostatní platby jako je zejména distribuované množství elektřiny, daň z elektřiny a cena za systémové služby budou rozúčtovány dle hodnot naměřených na podružném měřidle WallBoxu, pokud se všichni vlastníci WallBoxů nedohodnou jinak. Toto platí od okamžiku zprovoznění systému pro provoz WallBoxů pro dané parkovací stání. -----
 - 3.2. Vlastník jednotky, s jejímž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání venkovního či vnitřního parkovacího stání, je povinen na výzvu uvolnit toto parkovací stání pro účely čištění garáže/parkovacího stání či jeho údržbu, a to na dobu nezbytnou pro provedení potřebného zásahu. -----
 - 3.3. Vlastník jednotky, s jejímž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání venkovního či vnitřního parkovacího stání, nesmí své vozidlo parkovat na jiném než přiděleném parkovacím místě. -----
 - 3.4. Vlastník jednotky, s jejímž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání balkonu, terasy či předzahrádky, je povinen provádět pravidelnou údržbu zeleně nacházející se

na či v těchto prostorách. V případě porušení této povinnosti je údržbu této zeleně oprávněno zajistit společenství, a to na náklady vlastníka dotčené jednotky. -----

- 3.5. Vlastník jednotky, s jejímž vlastnictvím je spojeno právo výlučného užívání terasy nacházející se ve 3. NP domu, je údržbu zeleně v květináčích povinen realizovat výlučně při zajištění osoby proti pádu (bezpečnostní úvaz proti pádu). Vstup na květináče za zábradlím na terasách je výlučně na vlastní nebezpečí a odpovědnost vstupující osoby. -----

----- Čl. X -----

----- Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, -----

----- pro příspěvky na správu a zálohy na služby -----

----- a pro způsob určení jejich výše -----

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky, poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet, to se však netýká vkladů finančních prostředků společenství na bankovní účty společenství. -----
2. Společenství hospodaří v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy. -----
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech. -----
5. Rozpočtem společenství se rozumí schválená výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh za služby. -----
6. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství ve výši a v termínech stanovených k tomu statutárním orgánem na bankovní účet společenství nebo operativního správce na základě rozhodnutí shromáždění. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství, nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství. -----
7. Vlastníci všech jednotek v domě jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku v poměru velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Povinnost přispívat na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce) může být určena rozhodnutím shromáždění podle počtu jednotek, ustanovení čl. VI odst. 6. 3. těchto stanov se nepoužije. Rozhodne-li shromáždění o odměně, pak se tyto náklady rozvrhnou na každou jednotku stejně. -----

Potvrzuji, že tento notářský zápis byl přítomnou přečten, poté jí výslovně schválen a vlastnoručně podepsán. Poté jsem zápis podepsala i já, notářka Mgr. Olga Spoustová a opatřila jej otiskem kulatého úředního razítka. -----

Mgr. Monika Brožová
Za Valtcorp s.r.o.

Mgr. Olga Spoustová, v.r.

Mgr. Olga Spoustová
notářka v Praze

-/-
L.S.



březina | mařík | partners

PŘÍLOHA Č. 1 N2 1146 / 2024

Březina Mařík & partneři advokátní kancelář, s.r.o.

Americká 35 | 120 00 Praha 2 – Vinohrady

Zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze,

oddíl C, vložka 174442 | IČ: 26183447

Tel.: +420 222 511 145

Fax: +420 222 511 146

E-mail: office@ak-bmp.cz

Web: www.ak-bmp.cz

Plná moc

Já, níže podepsaná **Valtcorp s.r.o.**, se sídlem Malebná 912/37, Chodov, 149 00 Praha 4, IČO: 07724811, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. značka C 306332, zastoupená Jakubem Šárou, jednatelem (dále jen „**zmocnitel**“),

jako vlastník všech jednotek vymezených dle zákona č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník v pozemku parc. č. 991/565, jehož součástí je budova č.p. 652, zahrnujících současně spoluvlastnického podíly na pozemku parc. č. 991/565 a spoluvlastnické podíly na dalších společných částech nemovité věci, tj. pozemcích parc. č. 991/752, parc. č. 991/753, parc. č. 991/754, parc. č. 991/755, parc. č. 991/639, parc. č. 991/756, parc. č. 991/757, parc. č. 991/758, parc. č. 991/759, parc. č. 991/760, parc.č. 996/3, parc.č. 996/9, parc.č. 996/10, parc.č. 996/11, parc.č. 996/12, parc.č. 991/750 a parc.č. 991/751, vše v katastrálním území Velká Chuchle, obci Praha, zapsaných na LV č. 1935 v katastru nemovitostí vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha,

tímto zmocňuji

Mgr. Moniku Brožovou, advokáta, nar. 24.2. 1970, ev. č. ČAK 03818, se sídlem Americká 177/35, Praha 2 (dále jen „**zmocněnec**“)

aby za mne jako zakladatele, činila právní jednání a zastupovala mne při všech a jakýchkoliv právních a jiných úkonech souvisejících se založením **Společenství vlastníků domu Na Hvězdárně 652/25, Praha 5**, se sídlem Na Hvězdárně 652/25, Velká Chuchle, 159 00 Praha 5 (dále jen „**SVJ**“).

Zmocnitel dále výslovně zmocňuje zmocněnce k tomu, aby při založení SVJ učinil další povinné či nutné úkony související se založením SVJ. Zmocněnec je zejména, nikoliv však výhradně, v mém zastoupení zmocněn učinit ve formě notářského zápisu rozhodnutí o založení SVJ včetně přijetí stanov SVJ a jmenování předsedy SVJ.

Zmocněnec je oprávněn zvolit si v rozsahu uděleného zmocnění za sebe dalšího zástupce.

Tato plná moc je udělena v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., Občanským zákoníkem, a řídí se jeho příslušnými ustanoveními.

V Praze dne 21.11.2024


Valtcorp s.r.o.
Jakub Šára, jednatel

Zmocnění v celém rozsahu přijímám:


Mgr. Monika Brožová, advokát



Ověření - legalizace

Ověřuji, že pod pořadovým číslem 11KPQMTL tuto listinu přede mnou vlastnoručně podepsala níže uvedená osoba, jejíž totožnost byla prokázána:
Jakub Šára, nar. 29.06.1975, Malebná 912/37,
Chodov, 14900 Praha 4.

v Praze, dne 21.11.2024



Mgr. Karolína Svobodová
notářská koncipientka
pověřená Mgr. Martinem Říhou
notářem v Praze



BYTOVÝ DŮM BOCHNIČKOVA

SCHEMA 3.NP

Katastrální území : Velká Chuchle

Číslo popisné : č.p.

Číslo parcelní : 991/565

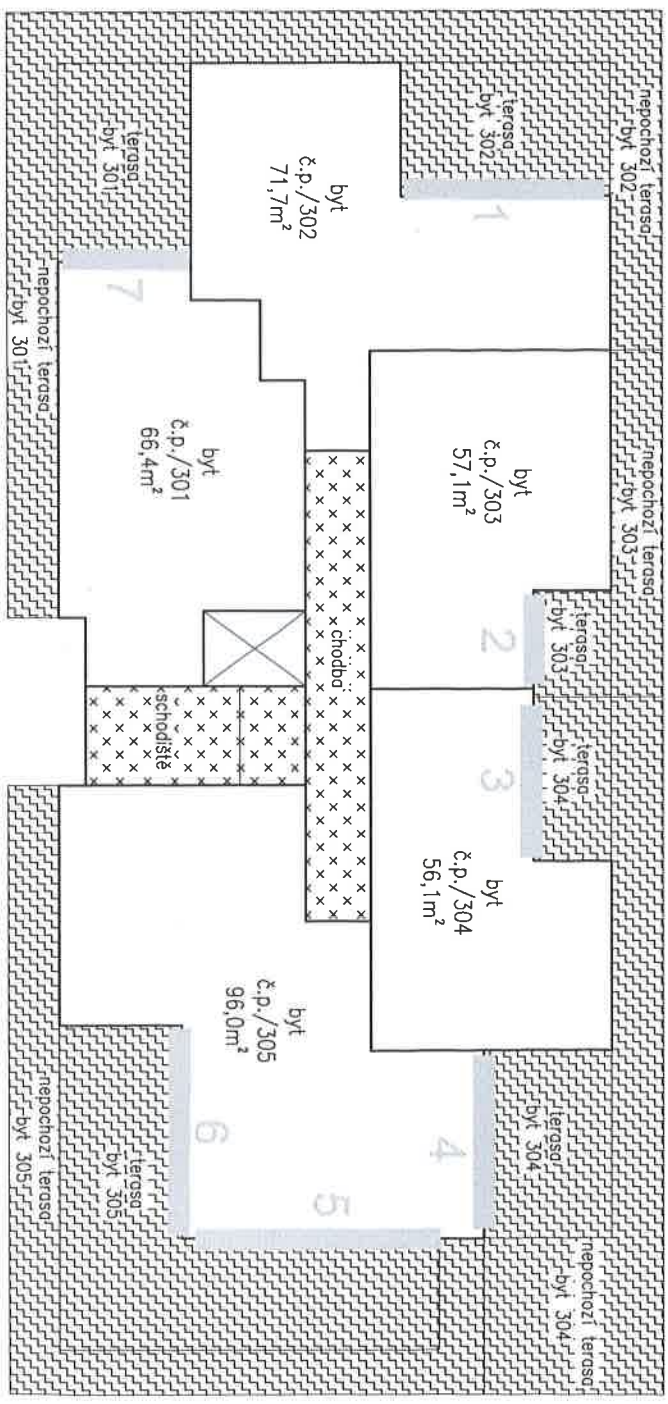
Vyhotovitel : JG Praha s.r.o., Na Dlážděnce 348/42, Praha 8

Číslo zakázky : 224105a

Vypracoval : K. Větrovcová

Dne : 13.6.2024

PŘÍLOHA Č. 2 N2 1146/2024



Typ markýz: STOBAG Camabox, konstrukce RAL 7016, barva látky šedá
Maximální rozměry markýz:

- 1: 6 x 3 m
- 2: 2,14 x 1,5 m
- 3: 4 x 2 m
- 4: 5,5 x 3 m
- 5: 7 x 2,5 m
- 6: 5,5 x 3 m
- 7: 3 x 2,5 m

Legenda:

pozice kotvení markýz

- rozestavěné BYTY
- Společně částí nemovitě věci sloužící všem vlastníkům rozestavěných jednotek společně
- Společně částí nemovitě věci přenechané k výlučnému užívání vlastníků dané rozestavěné jednotky

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným dne 27.11.2024 pod číslem NZ 1146/2024. --

Potvrzují, že opisy příloh obsažené v tomto stejnopisu se doslovně shodují s přílohami notářského zápisu. -----

Stejnopis byl vyhotoven dne 27.11.2024 -----