

Notářský zápis

sepsaný dne 13.2.2019, tj. třináctého února roku dva tisíce devatenáct, Mgr. Veronikou Křížovou, notářkou se sídlem v Jablonci nad Nisou, v její notářské kanceláři na adrese Jablonec nad Nisou, Hasičská 2490/8,-----

-----na žádost svolavatele shromáždění vlastníků jednotek, tedy Stavebního bytového družstva LIAZ (dále jen „SBD LIAZ“ nebo „svolavatel“), se sídlem Želivského 3993/13, Rýnovice, 466 05 Jablonec nad Nisou, IČ 00042226, zapsaného ve vložce 152, oddílu DrXXVI obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ústí nad Labem, jehož existence mi byla prokázána, zastoupeného mně osobně známým Ing. Zdeňkem Ledeckým, nar. 1.1.1959, bytem Smržovka, Hornoveská 1324, který je 2. místopředsedou představenstva SBD LIAZ, obsahující osvědčení dle ust. § 80g zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů, tedy osvědčení požadovaných formalit a právních jednání orgánů zakládaného společenství vlastníků jednotek a osvědčení obsahu:-----

-----rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek-----

-----zakládaného Společenství vlastníků domu Jizerská 4, Jablonec nad Nisou,-----

přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne **5.2.2019** (pátého února roku dva tisíce devatenáct) od **17.30** hodin v klubovně 1. ČS – výměník, na adrese Jablonec nad Nisou, Na Čihadle 5217/54, za přítomnosti vlastníků jednotek, resp. jejich zástupců, kteří byli zapsáni do listiny přítomných a kteří dle prohlášení předsedajícího shromáždění vlastníků jednotek prezenční listinu podepsali.-----

Přílohou I tohoto notářského zápisu je listina přítomných. SBD LIAZ na schůzi zastupoval a vykonával za něj hlasovací právo 1. místopředseda představenstva Jiří Horčíčka (plná moc je přílohou II tohoto notářského zápisu). Přílohou III je ověřená kopie plné moci, kterou udělila PhDr. Petra Prokopová. Přílohou IV je plná moc, kterou udělila Olga Keslarová.-----

Za prvé: Na základě listin, které mi byly svolavatelem shromáždění vlastníků jednotek zakládaného Společenství vlastníků domu Jizerská 4, Jablonec nad Nisou (dále jen „shromáždění“) předloženy v rámci jeho přípravy a na základě mé nepřetržité přítomnosti při jeho jednání o s v ě d ě u j i existenci níže uvedených formalit a dále uskutečnění právních jednání shromáždění a jeho orgánů související s přijetím níže uvedených rozhodnutí shromáždění:-----

a/ Existence zakládaného společenství vlastníků jednotek mi nemohla být prokázána, neboť toto společenství vlastníků jednotek dosud nevzniklo.-----

b/ Působnost shromáždění přijmout níže uvedená rozhodnutí jsem zjistila z ust. § 24 odst. 3 zákona č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, v platném znění (dále jen „zák. č. 311/2013 Sb.“), a z ust. § 1208 písm. c) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“).-----

c/ Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí jsem zjistila takto:-----

- shromáždění svolal svolavatel, jímž je SBD LIAZ, v souladu s ust. § 24 odst. 2 zák. č. 311/2013 Sb., když SBD LIAZ byla dne 18.1.2019 doručena kupní smlouva, na základě které mu poklesl spoluvlastnický podíl na společných částech domu na méně než jednu polovinu (1/2), což mi bylo prokázáno předložením sdělení Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrálního pracoviště Jablonec nad Nisou č.j. PU-188/2019-504 ze dne 22.1.2019, když SBD LIAZ plnilo dle prohlášení Ing. Zdeňka Ledeckého povinnosti správce podle § 9 zákona o vlastnictví bytů před 30.6.2000;-----
- svolavatel svolal shromáždění v souladu s ust. § 249 odst. 1 NOZ, neboť pozvánka, která obsahuje náležitosti požadované v tomto ust. byla všem vlastníkům jednotek vhozena do poštovních schránek za přítomnosti dvou pracovníků SBD LIAZ nebo těm vlastníkům, kteří v domě nemají poštovní schránky, zaslána doporučeným dopisem včetně přílohy - návrhu stanov nejméně 30 (třicet) dnů před dnem konání schůze shromáždění, což mi bylo doloženo prohlášením předsedajícího, podacím archem České pošty s.p. prokazujícím odeslání zásilek a písemným potvrzením o vhození pozvánek do poštovních schránek podepsaným dvěma pracovníky SBD LIAZ;-----
- z ust. § 24 odst. 3 zák. č. 311/2013 Sb., podle kterého je shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů;-----
- z ust. § 1206 odst. 1 NOZ, podle kterého je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu (zák. č. 311/2013 Sb. tuto otázku neřeší);-----
- z listu vlastnictví č. 7899 pro obec a k.ú. Jablonec nad Nisou, vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrálním pracovištěm Jablonec nad Nisou dne 30.1.2019, ze kterého bylo zjištěno, že celkový počet hlasů v domě je 32.413;-----
- z prohlášení předsedajícího shromáždění, podle kterého jsou zakladateli společenství vlastníci jednotek uvedení ve shora uvedeném výpisu z listu vlastnictví;-----
- z prohlášení předsedajícího shromáždění, dle kterého byli v okamžiku hlasování přítomni osobně nebo v zastoupení na základě plné moci vlastníci jednotek, kteří disponují s ohledem na ustanovení § 1206 odst. 1 NOZ **23.258** hlasy z celkového počtu 32.413 hlasů, tedy **71,8 %** (sedmdesátí jedním celým a osmi desetinami procenta) všech hlasů.-----

d/ Způsobilost shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí mi byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího schůze shromáždění – **Ing. Zdeňka Ledeckého**, nar. 1.1.1959, bytem Smržovka, Hornoveská 1324, jehož totožnost mi byla prokázána (je mi osobně známý). Proti tomuto jeho prohlášení nebyl nikým vznesen žádný protest či námitka.-----

Za druhé: Na základě shora uvedených zjištění osvědčuji, že formality a právní jednání, k nimž byl svolavatel či shromáždění povinni před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem.-----

Za třetí: Na základě své nepřetržité přítomnosti při jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek, jehož název bude znít Společenství vlastníků domu Jizerská 4, Jablonec nad Nisou, a jehož sídlo bude na adrese Jizerská 3569/4, 466 01 Jablonec nad Nisou, konané dne 5.2.2019 (pátého února roku dva tisíce devatenáct) od 17.30 hodin v klubovně 1. ČS – výměník, na adrese Jablonec nad Nisou, Na Čihadle 5217/54, **o s v ě d ě u j i**, že shromáždění přijalo rozhodnutí těchto znění:-----

I. "Shromáždění volí předsedou společenství vlastníků jednotek Stavební bytové družstvo LIAZ, se sídlem Jablonec nad Nisou, Želivského 13, IČ 00042226."-----

II. „Shromáždění schvaluje stanovy, které včetně označení znějí takto:-----

STANOVY

Společenství vlastníků domu Jizerská 4, Jablonec nad Nisou

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: -----
Společenství vlastníků domu Jizerská 4, Jablonec nad Nisou -----
- 2) Sídlo: Jizerská 3569/4, 466 01 Jablonec nad Nisou-----
- 3) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství vlastníků“) je korporací, právní osobou vzniklou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1. -----

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy domu č.p. 3569 na pozemku evidovaném jako stp. 4971 v k.ú. Jablonec nad Nisou a pozemků evidovaných jako stp. 4971 v k.ú. Jablonec nad Nisou a ppč. 898/55, 898/56 a 898/75 v k.ú. Jablonec nad Nisou (dále jen „nemovitá věc“) podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. -----
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména -----
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání-----
 - i. společných částí domu; -----
 - ii. technických zařízení domu jako společných částí; -----
 - iii. společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; -----
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu; -----

- c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku, -----
 - d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména ----
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů; -----
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství; -----
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -----
 - d) vedení seznamu členů společenství, -----
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek; -----
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek; -----
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníků jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv; -----
 - h) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství. -----
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkajících se -----
- a) zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků; -----
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo); -----
 - c) pojištění domu; -----
 - d) nájmu společných částí domu; -----
 - e) nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků. --

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

Strana pátá

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. -----
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. -----
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství. -----

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy, -----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, -----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, -----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství, -----
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5); -----
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství, -----
 - g) žádat osobu odpovědnou za správu domu o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku, -----
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování. -----
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména-----
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----

- b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci, -----
- c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, -----
- d) podílet se na úhradě ztráty společenství, -----
- e) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, -----
- f) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení, -----
- g) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, -----
- h) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství, -----
- i) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu a jeho příslušenství, -----
- j) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce: -----
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování), -----
 - iii. číslo svého bankovního účtu-----
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činníci v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce; -----
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a-----
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi. -----
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup, -----
- l) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě, -----
- m) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na

- společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, -----
- n) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
 - o) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství, -----
 - p) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu), -----
 - q) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny, -----
 - r) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu, -----
 - s) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství, -----
 - t) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene l), m) a n) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu. -----
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 400 Kč bez DPH za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění. -----

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. -----
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. -----
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. -----
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. ----
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o -----
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000 Kč, -----
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10 000 Kč. -----
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 20 000 Kč; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. ---
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 50 000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele. -----

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na informační tabuli v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu. -----
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. -----
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných. -----
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžii byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----

- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství a vypořádání výsledku hospodaření

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

- zůstatek k 31.12.; -----
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
 - pojištění domu a pozemku, -----
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
 - režijní náklady na chod společenství, telefony, kancelářské potřeby, -----
 - bankovní poplatky, -----
 - a výnosy, zejména: -----
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a), -----
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy -----
 - úroky a poplatky z prodlení. -----
- 3) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství. -----

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to-----
 - stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku), -----
 - ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu jednotky – na ostatní náklady; -----nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku. -----
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to většinou hlasů přítomných členů. -----
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se převede do dlouhodobé zálohy. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku. -----
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----

- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. -----
- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. -----
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto: -----
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, -----
 - b) odvoz komunálního odpadu dle počtu osob, -----
 - c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle spoluvlastnického podílu. -----
 - d) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, -----
nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak. -----
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznamovanou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 21 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
- 9) Člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši dle platných předpisů. -----
- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

Část V. Orgány společenství

Čl. 9
Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) předseda společenství, -----
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen člen společenství, který je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----
- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem 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) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně. -----
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. -----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. -----
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství. -----
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičíí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté. -----
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- 12) O průběhu jednání voleného orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování;

u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu (ověřovatel). Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy společenství. Každý člen voleného orgánu má právo na vydání kopie zápisu. Každý člen společenství má právo nahlížet do zápisu z jednání společenství dle Čl. 4, odst. 5. -----

- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů přítomných členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně tři dny před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu. -----
- 16) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. -----

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. -----
- 2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění manželů má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen. -----
- 3) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. -----
- 4) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou odeslanou vlastníkům jednotek alespoň 15 (patnáct) dnů přede dnem jeho konání nebo předanou vlastníkům jednotek ve stejné lhůtě osobně proti podpisu a zároveň vždy vyvěšenou na domovní vývěsce společenství přístupné všem vlastníkům jednotek. Je možné některým vlastníkům jednotek pozvánku zaslat na adresu a některým předat osobně proti podpisu. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění manželů se pozvánka zasílá nebo předává společnému zástupci. -----

- 5) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----
- 6) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
- 7) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů. -----
- 8) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všech vlastníků jednotek – členů společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na služby rozúčtované dle zvláštních předpisů) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění. -----
Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, je zapotřebí souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů všech členů společenství. -----
V případech, kdy je potřebný souhlas všech členů společenství a na shromáždění nejsou všichni přítomni, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, dle Čl. 12. --
- 9) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
- 10) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Nikdo nesmí být na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zmocněncem více než tří členů společenství, jinak platí, že nemá pro zasedání shromáždění a pro hlasování na shromáždění udělenou žádnou plnou moc. -----
- 11) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----
- 12) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----

- 13) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----
- 14) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele a 1 nebo 2 ověřovatelů (o počtu ověřovatelů bude dle počtu přítomných rozhodnuto na shromáždění). Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----
- 15) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
- 16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy, hlasovací listina a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání, zapisovatel a zvolení ověřovatelé. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství. -
- 17) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku. -----

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří: -----

- a) změna stanov, -----
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, -----
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí, -----
- g) rozhodování o-----
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení; -----

2. změně účelu užívání domu nebo jednotky; -----
 3. změně podlahové plochy jednotky; -----
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek; -----
 5. změně podílu na společných částech; -----
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky; -----
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7; -----
 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství; -----
- h) udělování předchozího souhlasu -----
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6; -----
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru; -----
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil; -----
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání, ale pouze v případě dle Čl. 10, odst. 7). Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství. -----
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. -----
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -----
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a

pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

Čl. 13

Předseda společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci. -----
- 2) Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
- 3) Za svou činnost odpovídá shromáždění. -----
- 4) Je volen a odvoláván shromážděním. -----
- 5) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků, zánikem členství ve společenství. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----

Čl. 14

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvním zvoleným předsedou společenství je: Stavební bytové družstvo LIAZ, Želivského 13, 466 01 Jablonec nad Nisou; IČ: 00042226. -----

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 15

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory. -----

Čl. 16

Společná ustanovení

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání. -----

Čl. 17.

Závěrečné ustanovení

Strana devatenáctá

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 5. února 2019.“----

Za čtvrté: O výše uvedených rozhodnutích shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky.-----

Rozhodný počet hlasů daný NOZ pro přijetí rozhodnutí o volbě předsedy společenství je 11.630 hlasů, jak vyplývá z ust. § 1206 odst. 2 NOZ (zák. č. 311/2013 Sb. tuto otázku neřeší).-----

Rozhodný počet hlasů daný zák. č. 311/2013 Sb. pro schválení stanov je 11.630 hlasů, jak vyplývá z ust. § 24 odst. 3 zák. č. 311/2013 Sb.-----

Pro přijetí rozhodnutí o volbě předsedy společenství vlastníků jednotek hlasovalo **23.258** hlasů, tj. **100 %** (jedno sto procent) přítomných hlasů. Žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování.-----

Pro přijetí rozhodnutí o přijetí stanov hlasovalo **23.258** hlasů, tj. **100 %** (jedno sto procent) přítomných hlasů. Žádný hlas nebyl proti, žádný hlas se nezdržel hlasování.-----

Výsledek hlasování jsem zjistila optickým pozorováním hlasujících a také z prohlášení předsedajícího. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly nikým vzneseny žádné námitky.-----

Za páté: Na základě shora uvedených zjištění osvědčuji, že výše uvedená rozhodnutí byla shromážděním přijata a dále uvádím, že dle mého názoru byla tato rozhodnutí učiněna v souladu s právními předpisy a že obsah zmíněných rozhodnutí je v souladu s právními předpisy.-----

Za šesté: Tento notářský zápis byl po jeho přečtení v plném rozsahu schválen a podepsán předsedajícím ustavující schůze Ing. Zdeňkem Ledeckým.-----

Ledecký v.r.

L.S.

Mgr. Veronika Křížová

-1-

notářka v Jablonci nad Nisou

Mgr. Veronika Křížová v.r.

Průběh I 8 Nz 26/2019

LISTINA PŘÍTOMNÝCH

z jednání shromáždění vlastníků jednotek

objektu č. 171 Jizerská 4, Jablonec n.N.

konaného dne 05.02.2019 v 17:30 hod.

Místo konání: Klubovna L.ČS-výměník, Na Čihadle 54/5217, JBC

Vchod číslo 4

| č. bytu | příjmení | jméno | vl. podíl | podpis |
|----------|--------------------------------|------------------------------|-----------|--------------------|
| č 004 | Hartmanová <i>Hartman</i> | Gabriela <i>Petr</i> | 1,25% | ..... |
| 006 | Jebavá | Dagmar | 1,34% | <i>[Signature]</i> |
| 007 | Duschková | Lucie | ✓ 1,85% | <i>[Signature]</i> |
| 011 Ing. | Vitoušová | Kateřina | 1,25% | ..... |
| 012 | Sanz | Monica | 1,36% | ..... |
| 016 | Berka | Michal | 1,24% | ..... |
| 018 | Batorková | Blažena | 1,33% | ..... |
| 023 Ing. | Jakoubě | Jiří | 1,25% | ..... |
| 024 | Pillerová | Deja | × 1,34% | <i>[Signature]</i> |
| 025 | Černý <i>Černá</i> Černý | Jiří <i>Petra</i> Jiří | × 1,85% | ..... |

Jablonec n.N.

5. února 2019

ZMOCNĚNĚC

[Signature]

ověřovatelé zápisu:

za správce objektu

.....
jméno podpis

.....
jméno podpis

.....
jméno podpis

LISTINA PŘÍTOMNÝCH

z jednání shromáždění vlastníků jednotek

objektu č. 171 Jizerská 4, Jablonec n.N.

konaného dne 05.02.2019 v 17:30 hod.

Místo konání: Klubovna I.ČS-výměník, Na Čihadle 54/5217, JBC

| Vchod číslo | | 4 | | | |
|-------------|-------------------|---------------|-----------|--|--|
| č. bytu | příjmení | jméno | vl. podíl | podpis | |
| Z. č. 027 | Slámová | Zuzana | 1,85% | ..... |  |
| č. 029 | Berková | Lucie | 1,25% | ..... |  |
| 030 Mgr. | Matyášová | Eva | 1,34% |  | |
| č. 032 Ing. | Zmátlík | Rostislav | 0,88% | ..... |  |
| 033 | Čížková | Eva | 1,85% | ..... |  |
| 034 | Sedláčková | Eva | 1,25% |  | |
| 035 | Kopalová | Edita | 1,25% | ..... |  |
| Z. 037 | Kotyk Kotyková | Karel Olga | 1,85% | ..... |  |
| | Kotyk | Karel | | ZMOCNĚNĚC | |
| 041 | Hájek | Richard | 1,24% |  | |

Jablonec n.N.

5. února 2019

ověřovatelé zápisu:

za správce objektu

.....
jméno podpis jméno podpis

.....
jméno podpis

LISTINA PŘÍTOMNÝCH


z jednání shromáždění vlastníků jednotek

objektu č. 171 Jizerská 4, Jablonec n.N.

konaného dne 05.02.2019 v 17:30 hod.

Místo konání: Klubovna I.ČS-výměník, Na Čihadle 54/5217, JBC

Vchod číslo 4

| č. bytu | příjmení | jméno | vl. podíl | podpis |
|--------------|------------------------------|--------------------------|-----------|--|
| Z. č. 043 | Janouch <i>Janouchová</i> | Pavel <i>Lucie</i> | x 1,85% |  |
| | Janouch | Pavel | | ZMOCNĚNEC |
| Z. 045 PhDr. | Prokopová | Petra | x 1,85% | <i>Petra Prokopová (PH)</i> |
| 046 Mgr. | Keslarová | Olga | x 1,24% | <i>Olga Keslarová (PH)</i> |
| 048 Mgr. | Dvořák | Josef | 1,34% | <i>Josef Dvořák</i> |
| 049 | Loumová | Danuše | x 1,85% | <i>Danuše Loumová</i> |
| 050 | Figera | Jindřich | 0,88% | ..... |
| 051 | Plačková | Lenka | 1,85% | ..... |
| 052 | Šimková | Miroslava | 1,25% | ..... |
| 055 | Matůšková <i>Matůška</i> | Karolina <i>Matěj</i> | 1,85% | <i>Karolina Matůšková</i> |
| | Matůšková | Karolina | | ZMOCNĚNEC |

Jablonec n.N.

5. února 2019

ověřovatelé zápisu:

za správce objektu

.....
jméno podpis jméno podpis

.....
jméno podpis

LISTINA PŘÍTOMNÝCH

z jednání shromáždění vlastníků jednotek

objektu č. 171 Jizerská 4, Jablonec n.N.

konaného dne 05.02.2019 v 17:30 hod.

Místo konání: Klubovna I.ČS-výměník, Na Čihadle 54/5217, JBC

Vchod číslo 4

| č. bytu | příjmení | jméno | vl. podíl | podpis |
|---------------|---|--------------------|-----------|--|
| 056 | Bibová | Zdeňka | x 0,88% |  |
| 057 | Patka Patková | Ivan Aloisie | x 1,85% |   |
| 058 | Rajchertová | Lenka | 1,25% | ..... |
| 064 | Koucká Koucký | Kateřina Martin | 1,24% | ..... |
| P. č 065 Ing. | Košek | Petr | 1,24% | ..... |
| 067 | Koller | Kristián | 1,84% | ..... |
| 068 | Pospíšilová | Martina | 0,87% | ..... |
| 070 | Lopatková | Eva | 1,24% | ..... |
| Ostatní b.j. | SBD s celkovým spoluvlastnickým podílem | | 48,81% |  |

Jablonec n.N.

5. února 2019

ověřovatelé zápisu:

za správce objektu

.....
jméno podpis

.....
jméno podpis

.....
jméno podpis

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
LIAZ
466 05 JABLONEC NAD NISOU

Průběh II RNZ 26/2019

V Jablonci n. N. 28. ledna 2019

PLNÁ MOC

Zplnomocňujeme

**Ing. Zdeňka Ledeckého, bytem Hornoveská 1324, Smržovka,
Irenu Veseloušovou, bytem Kostelní 1393, 468 51 Smržovka,
Jiřího Horčíčku, bytem Rabasova 6, Jablonec nad Nisou a
Petra Hlubučka, bytem Sadová 23, 466 01 Jablonec nad Nisou**

k zastupování Stavebního bytového družstva LIAZ Jablonec nad Nisou, Želivského 13 na
shromážděních Společenství vlastníků jednotek Jizerská 4, Jablonec nad Nisou.

Tato plná moc platí na všechna jednání SVJ pro dům č.p. 3569, Jizerská 4, Jablonec nad
Nisou až do odvolání.



Jaromír Horčíčka
předseda představenstva



Ing. Zdeněk Ledecký
místopředseda představenstva

Zmocnění přijímám



.....
.....
.....
.....

Plná moc III 1 NZ 06/2019

PLNÁ MOC

Já, níže podepsaná

PhDr. Petra Prokopová, nar. 12. 06. 1978,
bytem Lovecká 5207/49, Jablonec nad Nisou,

uděluji plnou moc

Marii Prokopové, nar. 23.04.1953,
bytem Jizerská 3569/4, Jablonec nad Nisou,

k tomu, aby mne zastupovala ve všech věcech a při jednání vůči Stavebnímu bytovému
družstvu LIAZ (IČ: 00042226) a SVJ Jizerská 3569/4 Jablonec nad Nisou, zejména:

- činila mým jménem veškeré úkony, včetně úkonů písemných,
- podávala návrhy a žádosti,
- přijímala veškeré doručované písemnosti,
- podávala řádné i mimořádné opravné prostředky při správních, soudních, či jiných řízeních a vzdávala se jich,
- přijímala plnění nároků, jejich přijetí potvrzovala a případně neplněné nároky vymáhala,
- uznávala uplatněné nároky, případně se nároků vzdávala a uzavírala smíry.

Tato plná moc se uděluje na dobu neurčitou.

V Jablonci nad Nisou 03.02.2019

Zmocnitel: *Petra Prokopová*

Výše uvedené zmocnění přijímám:

Zmocněnc: *Maria Prokopová*

| | |
|--|---------------------|
| Ověření vidmaen | |
| Ověřuji, že tento opěs složený z / listů | |
| doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen, | |
| složenou z / listů. | |
| V Jablonci nad Nisou | die - 5 - 02 - 2019 |



Mgr. Armila (Uuuuu)

Liberec 10 & Nč 26/2019

Plná moc

Já, Olga Keslarová, nar. 14.10.1976, bydlištěm Jizerská 3569/4, Jablonec nad Nisou, zplnomocňuji tímto p. Renatu Šrámkovou, nar. 27.07.1976, bydlištěm Východní 1718, 46311 Liberec 30, č. OP 200633212 k zastupování na shromáždění vlastníků jednotek objektu č. 171 Jizerská 4, Jablonec nad Nisou konaném dne 5.2.2019.

Plná moc je udělena v plném rozsahu úkonů a do odvolání.

Zmocnitel: Olga Keslarová



Zmocněnec: Renata Šrámková

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným Mgr. Veronikou Křížovou, notářkou se sídlem v Jablonci nad Nisou dne 13.2.2019 pod číslem NZ 26/2019. Potvrzuji, že i opis příloh I až IV tohoto stejnopisu souhlasí doslovně s přílohami I až IV uvedeného notářského zápisu. V Jablonci nad Nisou dne 15.2.2019.-----