



29FAJ66

STEJNOPIS

Strana první

NZ 87/2023

Notářský zápis

sepsaný dne 26.6.2023, tj. dvacátého šestého června roku dva tisíce dvacet tři, Mgr. Veronikou Křížovou, notářkou se sídlem v Jablonci nad Nisou, v její notářské kanceláři na adrese Jablonec nad Nisou, Hasičská 2490/8.-----

---Účastníky jsou:-----

1. **Alžběta Basconcillo**, narozená dne 31.5.1987, s pobytem na adrese Korejská 2137/21, 466 01 Jablonec nad Nisou,-----
2. **Mykhaylo Dubrovka**, narozený dne 12.11.1983, s pobytem na adrese Hraničná 131, 468 11 Janov nad Nisou,-----
3. obchodní společnost **NEMO PARTNER GROUP s.r.o.**, identifikační číslo 09125566, se sídlem Potoční 1276, 250 92 Šestajovice, zastoupená na základě plné moci ze dne 21.6.2023, která je přílohou tohoto notářského zápisu, **Mgr. Vladimírou Kutschkovou**, narozenou dne 13.3.1970, s pobytem na adrese č.p. 154, 294 46 Žerčice, a-----
4. **Hana Prošková**, narozená dne 25.6.1995, s pobytem na adrese Jizerská 3568/6, 466 01 Jablonec nad Nisou.-----

---Alžběta Basconcillo, Mykhaylo Dubrovka, Mgr. Vladimíra Kutschková a Hana Prošková, kteří mi prokázali svou totožnost, a to platnými úředními průkazy, prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. Mgr. Vladimíra Kutschková, jako zástupkyně obchodní společnosti NEMO PARTNER GROUP s.r.o., jejíž existence mi byla prokázána, a to výpisem z obchodního rejstříku ze dne 26.6.2023, prohlašuje, že též tento účastník je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. Mgr. Vladimíra Kutschková dále prohlašuje, že její oprávnění zastupovat obchodní společnost NEMO PARTNER GROUP s.r.o. na základě shora citované plné moci trvá a že její zájmy nejsou v rozporu se zájmy jí zastoupeného účastníka.--

---Shora uvedení účastníci jsou dle jejich prohlášení jedinými vlastníky všech jednotek v budově č.p. 131 v Hraničné, která je součástí pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako stavební parcela 201 v k.ú. Hraničná nad Nisou, tedy v domě na adrese Hraničná 131, 468 11 Janov nad Nisou, přičemž Alžběta Basconcillo je vlastníkem jednotky č. 131/6, Mykhaylo Dubrovka je vlastníkem jednotek č. 131/1, 131/2, 131/5 a 131/8, obchodní společnost NEMO PARTNER GROUP s.r.o. je vlastníkem jednotek č. 131/3 a 131/4 a Hana Prošková je vlastníkem jednotky č. 131/7.-----

---Alžběta Basconcillo, Mykhaylo Dubrovka, obchodní společnost NEMO PARTNER GROUP s.r.o. (zastoupená na základě plné moci Mgr. Vladimírou Kutschkovou) a Hana Prošková poté přede mnou, notářkou, zakládají v souladu s ustanoveními § 1198 a § 1200

zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, níže uvedené společenství vlastníků jednotek tak, že schvalují a přijímají stanovy Společenství vlastníků Hraničná 131, Janov nad Nisou, které včetně označení znějí takto:-----

STANOVY

Společenství vlastníků Hraničná 131, Janov nad Nisou

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-----

(2) Společenství vlastníků je založeno za účelem správy domu č. p. 131 v obci Janov nad Nisou, části obce Hraničná, která je vymezena v pozemku par. Č. St. 201 v katastrálním území Hraničná nad Nisou, jenž je zapsán v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Jablonec nad Nisou, na LV č. 1086. Dále je založeno za účelem správy pozemku p. č. St. 201 v katastrálním území Hraničná nad Nisou specifikovaného výše.

(3) Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s jednotkami nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.-----

(4) Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem. -----

(5) Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku specifikovaných v tomto článku v odst. 2. -----

(6) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----

(7) Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. -----

(8) Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu, ledaže se jedná o případ uvedený v § 1195 odst. 4. občanského zákoníku. -----

Čl. II

NÁZEV A SÍDLO

(1) Název zní: **Společenství vlastníků Hraničná 131, Janov nad Nisou.**-----

(2) Sídlem je: Hraničná 131, 46811 Janov nad Nisou.-----

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. -----

Čl. IV

Správa domu a pozemků z hlediska provozního a technického

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemků z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména: -----

- a. provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov společenství vlastníků 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, 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 bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, 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. -----

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

(1) Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými 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, -----

- b. stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, -----
- c. vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků, -----
- d. uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků, -----
- e. činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
- f. výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----

Čl. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

(1) Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy-týkající se zejména: -----

- a. zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, -----
- b. zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo, -----
- c. pojištění domu, -----
- d. nájmu společných částí domu, a -----
- e. zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat. -----

(2) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. -----

Čl. VII

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s usnesením shromáždění o určení osoby správce, může společenství vlastníků zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. -----

(2) Smlouva se správcem obsahuje: -----

- a. vymezení činností, které bude správce vykonávat, -----

- b. cenu za služby poskytované správcem, -----
 - c. určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence, -----
 - d. povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání, -----
 - e. povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,---
 - f. povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, -----
 - g. povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v čl. X odst. 1 stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami, -----
 - h. další náležitosti stanovené shromážděním. -----
- (3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. -----
- (4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov. -----

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII

Vznik členství

- (1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. -----
- (2) Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- (3) Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká: -----
- a. dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků, -----
 - b. dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků. -----

Čl. IX.

Seznam členů společenství vlastníků

(1) Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno: -----

- a. jméno a příjmení, -----
- b. datum narození, -----
- c. adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu, -----
- d. doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu, -----
- e. společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů, -----
- f. váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce. -----

(2) Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem. -----

(3) Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany. -----

(4) Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný. -----

Čl. X

Členská práva a povinnosti

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo: --

- a. účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami, -----
- b. účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění, -----
- c. volit a být volen do orgánů společenství vlastníků, -----
- d. předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----

e. obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období, -----

f. nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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. seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje, --

h. nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků. -----

(2) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární organ společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoliv nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za újmu, která by tím vlastníkově jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární organ vlastníkově jednotky rovněž písemně nejpozději do deseti (10) dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí. -----

(3) Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost: -----

a. dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami, -----

b. řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, -----

c. hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----

d. hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----

e. řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----

f. udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání, -----

g. odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, --

h. předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno. -----

(4) Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu s výjimkou společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. -----

(5) Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. ---

(6) Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. -----

(7) Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot. --

(8) Při poškození jednotky prováděním prací podle čl. X. odst. 7 stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám. -----

(9) Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků 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. -----

(10) Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby. -----

(11) Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek. -----

Čl. XI

Spoluvlastnictví jednotky

(1) Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly. -----

(2) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství vlastníků jednotek bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí. -----

(3) Práva a povinnosti člena společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----

Čl. XII

Zánik členství ve společenství vlastníků

(1) Členství ve společenství vlastníků zaniká: -----

1. převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
2. úmrtím člena společenství vlastníků – fyzické osoby, -----
3. zánikem člena společenství vlastníků – právnické osoby bez právního nástupnictví, ----
4. zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků, -----
5. dalším způsobem, pokud to stanoví právní předpisy. -----

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

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

XIII

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství vlastníků jsou: -----

1. shromáždění, -----
2. výbor – statutární orgán; počet členů výboru 3. -----

Čl. XIV

Shromáždění

(1) Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----

(2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.

Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal. -----

(3) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků a na webových stránkách společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně třiceti dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. -----

(4) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno podle odst. 2 věta druhá, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět. -----

(5) Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusí být úředně ověřeny. -----

(6) Do působnosti shromáždění patří: -----

a. změna stanov, -----

b. volba a odvolávání statutárního orgánu a rozhodování o výši jeho odměny, -----

c. schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----

d. schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----

e. rozhodování -----

– o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----

– o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného, -----

f. udělování předchozího souhlasu, -----

– k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----

– k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 50.000,--Kč. -----

– k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----

– k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k pohledávkám vyplývajícím z úvěru poskytnutého SVJ k jednotce vlastníka, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----

g. 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, -----

h. rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

(7) Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů. -----

(8) Zasedání shromáždění zahájí statutární orgán. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek podle čl. XIV odst. 2 věty druhé zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat. -----

9) Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do třiceti dnů od jeho ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné: -----

a. kdo zasedání svolal, -----

b. jak a kdy se konalo, -----

c. kdo je zahájil a kdo mu předsedal, -----

d. jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo, -----

e. plné znění přijatých usnesení, -----

f. uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení,

g. kdy byl zápis vyhotoven. -----

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu. Každý člen společenství může nahlížet do zápisů ze zasedání, toto právo lze vykonat v sídle společenství vlastníků. Pokud o to člen společenství vlastníků požádá, jsou mu zápisy ze zasedání shromáždění zasílány na jeho e-mailovou adresu, bezprostředně po vyhotovení zápisu. -----

(10) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----

(11) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

(1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov. -----

(2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou. -----

(3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, musí být podpis vlastníka jednotky na vyjádření úředně ověřen. -

(4) Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. ---

(5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

Čl. XVI

Výbor

(1) Výbor je voleným a statutárním orgánem Společenství. Výbor 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. -----

(2) Výbor zastupuje Společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupují Společenství dva členové výboru. Písemná právní jednání za Společenství podepisují vždy dva členové výboru společně.-----

(3) Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. -----

(4) Výbor svolává člen výboru podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. -----

(5) Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Členem voleného orgánu Společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu Společenství. Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní tuto fyzickou osobu, aby ji při výkonu funkce zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----

Je-li členem výboru právnická osoba, zmocní tuto fyzickou osobu, aby ji při výkonu funkce zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----

(6) Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát členem výboru, oznámila-li to před svým zvolením shromáždění; to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je členem výboru, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu Společenství. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby člena výboru z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li shromáždění, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat. -----

(7) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu Společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu Společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí.

(8) Funkční období členů výboru činí pět (5) let a počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen výboru může být volen do funkce opětovně. -----

(9) Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení statutárnímu orgánu Společenství, funkce zaniká uplynutím dvou (2) měsíců od doručení prohlášení. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. -----

(10) Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění. -----

(11) Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis. -----

(12) Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné. -----

(13) Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru. -----

(14) Člen statutárního orgánu nemusí být vlastníkem jednotky v domě Hraničná 131, 46811 Janov nad Nisou.-----

ČÁST PÁTÁ

URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ VÝBORU

Čl. XVII

První členové výboru jsou: -----

a) Petr Garabík, dat. nar. 1.1.1995, bytem Puškinova 2524/11, 466 01 Jablonec nad Nisou,-----

b) Martin Drbohlav, dat. nar. 16.12.1986, bytem Boženy Němcové 3659/10, Mšeno nad Nisou, 466 04 Jablonec nad Nisou,-----

c) Mykhaylo Dubrovka, dat. nar. 12.11.1983, bytem Hraničná 131, 468 11 Janov nad Nisou.--

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až VII těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků. -----

PRAVIDLA PRO UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ – DOMOVNÍ ŘÁD

Čl. XIX

(1) Preambule -----

Základní práva a povinnosti vlastníků jednotek a nájemníků upravují stanovy Společenství vlastníků, občanský zákoník a předpisy s ním související. -----

V návaznosti na příslušné zákony a stanovy Společenství vlastníků obsahuje provozní řád pravidla pro užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domů a jejich zařízení vlastníky jednotek nebo nájemníky. -----

(2) Zajištění bezpečnosti nájemníků a ochrana majetku -----

a. Každý vlastník jednotky nebo nájemník bytu a osoby s ním bydlící a každý nájemník nebytových prostor jsou povinni zamykat dům a po skončení užívání společných částí domu i tyto prostory. -----

b. Vlastníci jednotek a nájemníci předcházejí pohybu nežádoucích osob v domě též tím, že na případné zazvonění neotvírají domovní dveře neznámým osobám. -----

c. Je přísně zakázáno násilné otvírání domovních dveří; o každém případě bude jmenovitě informováno shromáždění včetně návrhů na úhradu škody. -----

d. Vstup na střechy, prostorů, v nichž jsou umístěny vodoměry, a do místností sloužících pro úklid je povolen pouze oprávněným osobám. -----

e. Klíče k výše uvedeným prostorům a všem dalším uzamykatelným společným prostorům jsou drženy společenstvím vlastníků nebo osobou pověřenou správou nemovitostí, která vede knihu půjčování klíčů. Náhradní sady klíčů všech používaných uzamykatelných prostor za jednotlivé domy jsou uloženy v kanceláři společenství vlastníků. -----

(3) Zajištění pořádku, čistoty a klidu v domě-----

a. Vlastníci jednotek, nájemníci a osoby s nimi bydlící jsou povinni udržovat čistotu a pořádek v domě a v jeho okolí. Na chodbách, ve společných prostorech není povoleno kouřit.

b. Pořádek a čistotu ve společných prostorách domů a na chodnicích společenství vlastníků prostřednictvím smluvně zajištěné osoby. Kontakt na smluvně zajištěnou osobu je uveden na informační tabuli v domě. -----

c. Vlastníci jednotek, nájemníci nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoliv znečištění společných prostor v domě a na souvisejících pozemcích, které způsobily, jinak bude odstraněno na jejich náklad. -----

d. Umístění jakýchkoliv předmětů, které nepatří k vybavení domů, ve společných prostorách domů není dovoleno. -----

e. Čištění věcí na chodbách nebo v jiných společných prostorách není dovoleno. -----

f. Vlastníci jednotek nebo nájemníci bytů jsou povinni chovat se tak, aby sami nebo prostřednictvím osob, které s nimi bydlí, neobtěžovali ostatní vlastníky jednotek nebo nájemníky nadměrným hlukem. -----

Noční klid je stanoven od 22:00 do 6:00 hodin s tím, že nadměrně hlučné činnosti mohou probíhat pouze od 9:00 do 19:00 hodin. Pokud vlastník jednotky nebo nájemník provádí opravy v bytě spojené s nadměrným hlukem, oznámí včas předpokládanou dobu ostatním spoluvlastníkům jednotek nebo nájemníkům a při větších opravách pak statutárnímu orgánu.

g. Vlastníci jednotek nebo nájemníci jsou povinni zajistit, aby při chovu zvířat v bytě nebyli rušeni ostatní vlastníci jednotek nebo nájemníci v domě. Majitelé psů nesmí nechat zvíře volně se pohybovat po společných prostorách a znečišťovat domy a jejich okolí. -----

h. Umísťování věcí na okna či fasády nebo střechy je možné pouze se souhlasem statutárního orgánu. -----

(4) Zajišťování služeb, údržby a oprav domů -----

a. Služby vlastníkům jednotek nebo nájemníkům zajišťuje společenství vlastníků jednotek prostřednictvím statutárního orgánu nebo smluvně zajištěných osob. -----

- b. Stavební opravy a rekonstrukce domů jsou prováděny podle plánu schváleného shromážděním společenství vlastníků jednotek. -----

(5) Stavební opravy bytů -----

Vlastníci jednotek nebo nájemníci mohou provádět opravy jednotek podle vlastního uvážení. Nesmí však jimi omezit ostatní vlastníky jednotek nebo nájemníky ani nesmí ohrozit funkčnost společných částí domu. Úpravy bytu, jimiž se mění vzhled domu nebo vnitřního uspořádání jednotky, může vlastník jednotky nebo nájemník provádět pouze se souhlasem statutárního orgánu a příslušného stavebního úřadu, pokud to přímo vyplývá ze stavebního zákona a příslušných předpisů v platném znění. -----

(6) Závěrečná ustanovení -----

- a. V domě je umístěna informační tabule pro písemné informace statutárního orgánu. -----

- b. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen se souhlasem statutárního orgánu. -----

ČÁST SEDMÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

(1) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména: -----

- a. příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov, -----

- b. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle čl. XXI stanov, -----

- c. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XXII stanov, včetně nedoplateků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, -----

- d. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků, -----

- e. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků, -----

- f. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a-----

- g. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků. -----

(2) Příjmem společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy: -----

a. nájemné z pronájmu společných částí domu, -----

b. úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a-----

c. příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.

(3) Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku. -----

(4) Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. (dvacátého) prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje. -----

(5) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. -----

(6) Výsledky plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků. -----

Čl. XXI

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním. -----

(2) Na každou jednotku stejně se rozvrhnou: -----

a. náklady na odměňování statutárního orgánu, -----

b. náklady na vedení účetnictví, -----

c. náklady na vlastní správní činnost dle čl. V stanov, -----

d. náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství vlastníků, -----

e. náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody, -----

f. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, -----

g. náklady kanceláře osoby odpovědné za správu domu a pozemku, například poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, -----

h. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku. -

(3) Ostatní náklady na správu domu a pozemku se rozvrhnou podle podílu na společných částech. -----

(4) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou. -----

Čl. XXII

Pravidla pro příspěvky na úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

(1) Otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty (dále jen „služby“) a postup při určování záloh za služby, rozúčtování, vyúčtování a vypořádání nákladů na služby, pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, upravují zvláštní právní předpisy. -----

(2) Službami jsou zejména centralizované poskytování dodávky vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. -----

(3) O druhu poskytovaných služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období. -----

(4) Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel služeb měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku. -----

(5) Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na služby takto: -----

a. osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob dle čl. X. odst. 10 stanov rozhodných pro rozúčtování.

(6) V souladu s čl. X odst. 1 písm. e) má každý člen společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplatek, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období. -----

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

(1) Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů. -----

(2) Každé z ustanovení těchto stanov je oddělitelné od ostatních ustanovení stanov a samostatné. Pokud jakékoli ustanovení těchto stanov je nebo se kdykoli stane v jakémkoli rozsahu a za jakýchkoli okolností neplatným, neúčinným nebo sporným z jakéhokoli důvodu,

má se za to, že dané ustanovení není součástí těchto stanov, avšak platnost, účinnost a jednoznačnost zbývajících částí těchto stanov tím není nijak dotčena ani omezena. Vyjadřuje se tímto vůle a úmysl, aby každé ustanovení těchto stanov bylo a zůstalo platné a vykonatelné v plném rozsahu přípustném dle zákona, v ostatních případech, aby se použilo ustanovení příslušného obecně závazného předpisu. -----

----Vyjádření o předpokladech pro sepsání notářského zápisu dle ust. § 70 a 70a zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění:-----

„Já, notářka Mgr. Veronika Křížová prohlašuji, že toto právní jednání je v souladu s právními předpisy, resp. s dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis, že toto právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku (rejstříku společenství vlastníků jednotek) a že byly splněny formality, stanoví-li je pro právní jednání nebo pro zápis do veřejného rejstříku zvláštní právní předpis, resp. že mi bylo splnění formalit doloženo.“-----

----Účastníkům tohoto právního jednání se vydává jeden stejnopis tohoto notářského zápisu.-

----Tento notářský zápis byl po přečtení účastníky (zástupci účastníků) jimi v plném rozsahu schválen.-----

Alžběta Basconcillo v.r.

Mykhaylo Dubrovka v.r.

Mgr. Vladimíra Kutschková v.r.
za NEMO PARTNER GROUP s.r.o.

Hana Prošková v.r.

L.S.

Mgr. Veronika Křížová

-1-

notářka v Jablonci nad Nisou

Mgr. Veronika Křížová v.r.

Průkazy 9. 12. 87/2023

PLNÁ MOC

Obchodní společnost **NEMO PARTNER GROUP s.r.o.**, IČ 09125566, se sídlem Potoční 1276, 250 92 Šestajovice, (dále jen „zmocnitel“), za kterou jedná jednatel Martin Ďuriš, nar. 29.3.1975, bytem Potoční 1276, 250 92 Šestajovice, tímto

zplnomocňuje

Mgr. Vladimíru Kutschkovou, nar. 13.3.1970, bytem č.p. 154, 294 46 Žerčice, (dále jen „zmocněnec“),

k tomu, aby v zastoupení zmocnitele založila spolu s ostatními vlastníky jednotek v budově na adrese Hraničná 131, 468 11 Janov nad Nisou (tj. s Alžbětou Basconcillo a Mykhaylem Dubrovka) v souladu s ustanoveními § 1198 a § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, společenství vlastníků jednotek s názvem: Společenství vlastníků Hraničná 131, Janov nad Nisou, se sídlem: Hraničná 131, 468 11 Janov nad Nisou.

Zmocněnec je oprávněn určit veškeré další obsahové náležitosti stanov společenství dle svého uvážení, je oprávněn za zmocnitele činit veškerá právní jednání a všechna prohlášení, která by mohl nebo měl činit zmocnitel v souvislosti se založením společenství vlastníků jednotek, je oprávněn jednat s notářkou ve věci založení uvedeného společenství vlastníků jednotek a je zejména oprávněn za zmocnitele schválit stanovy a podepsat notářský zápis obsahující stanovy společenství vlastníků jednotek.

Zmocnitel prohlašuje, že jeho zájmy nejsou v rozporu se zájmy zmocněnce.
Zmocněnec není oprávněn udělit zmocnění další osobě.
Tato plná moc je časově omezena a platí do 31.7.2023.

v Šestajovicích dne 21.6.2023

Nemo Partner Group s.r.o.

Potoční 1276, Šestajovice 250 92

IČ: 09125566

Tel.: +420 733 617 341

NEMO PARTNER GROUP s.r.o.

Martin Ďuriš, jednatel

(úředně ověřený podpis)

Ověřovací doložka pro legalizaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 914
Vlastnoručně podepsal: MARTIN ĎURIŠ

Poř.č.: 19014-0101-0141

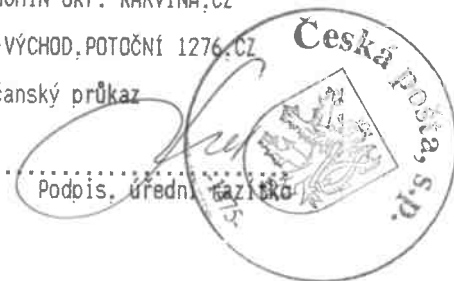
Datum a místo narození: 29.03.1975, BOHUMÍN okr. KARVINA, CZ

Adresa pobytu: ŠESTAJOVICE okr. PRAHA-VÝCHOD, POTOČNÍ 1276, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz
206361359

Praha 914, dne 21.06.2023
Poštolková Svitlana

Podpis, úřední razítko



Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 26.06.2023 pod číslem NZ 87/2023. ---

Potvrzuji, že opis přílohy obsažený v tomto stejnopisu se doslovně shoduje
s přílohou notářského zápisu. -----

Stejnopis byl vyhotoven dne 26.06.2023 -----