



STEJNOPIS

2KVD3A

Strana první
NZ 584/2021

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne patnáctého října roku dva tisíce dvacet jedna (15.10.2021) jménem
Mgr. Filipa Vorla, notářem se sídlem v Liberci, v notářské kanceláři na adrese Moskevská
637/6, Liberec 4 jeho zástupkyní JUDr. Václavou Švarcovou ustanovenou dle § 24
notářského řádu. -----

Dne 05.10.2021 (pátého října dva tisíce dvacet jedna) jsem se dostavila do domu č.p. 3997
v ulici Havlíčkova v Jablonci nad Nisou, kde jsem byla přítomna části jednání **shromáždění
vlastníků jednotek domu č.p. 3997 v ulici Havlíčkova v Jablonci nad Nisou.** -----

Na základě své přítomnosti při části jednání o schválení stanov, volbě členů výboru a volbě
revizora vydávám toto: -----

----- o s v ě d ě n í -----

Jednání schůze zahájil v 17 hod. Michal Vlach, místopředseda představenstva Stavebního
bytového družstva Pozemní stavby Liberec jako svolavatele schůze. Konstatoval, že podle
prezenční listiny je přítomno 81,36 % vlastníků bytů a spoluvlastnických podílů na
společných částech domu čp. 3997 v ulici Havlíčkova v Jablonci nad Nisou zapsaného
na LV č. 7525 pro katastrální území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou
a shromáždění vlastníků je schopno usnášení (listina přítomných je přílohou notářského
zápisu). -----

Uvedl, že z důvodu, že spoluvlastnický podíl bytového družstva na společných částech domu
poklesl pod 50 %, splnilo družstvo svou povinnost vyplývající pro něj ze zákona o vlastnictví
bytů a svolalo tuto schůzi za účelem založení společenství vlastníků jednotek. Dále uvedl, že
všichni vlastníci obdrželi s pozvánkou na shromáždění i návrh znění stanov společenství. ---

I. K navrženému znění stanov nebyly ze strany přítomných vzneseny připomínky ani
pozměňovací návrhy. -----

*Bylo hlasováno a po hlasování bylo konstatováno, že všemi přítomnými byly schváleny
stanovy společenství v tomto znění :* -----

1. ČÁST ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Název a sídlo

- 1) Název společenství: ***Společenství vlastníků pro dům 3997 Havlíčkova Jablonec nad Nisou***
- 2) IČO: -----
- 3) Právní forma: společenství vlastníků bytových jednotek -----
- 4) Sídlo: ul. Havlíčkova 3997, Jablonec nad Nisou -----
- 5) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou, založenou za účelem správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 2. Její postavení je upraveno především zák. č. 89/2012 Sb. občanským zákoníkem a je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, jakož i dalších činností, které uvedeny v těchto stanovách, a to způsobem a v rozsahu, které určují příslušné právní předpisy a tyto stanovy. -----
- 6) Společenství bylo založeno dle zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění s přihlédnutím k zák.č. 311/2013 Sb.. Svoji povahou se jedná o výkon bytového spoluvlastnictví založené vlastnictvím jednotek členů společenství a jejich spoluvlastnického podílu ke společným částem domu a pozemku. -----
- 7) Právní postavení a činnost společenství se řídí ustanoveními občanského zákoníku a navazujícími právními předpisy, kterými jsou zejména zák. č.67/2013 Sb. o poskytování plnění spojených s užíváním bytových jednotek, dále vládní nařízení č. 366/2013 Sb., které stanoví způsob výpočtu podlahové plochy, vymezuje společné části domu, a provozně technické a správní činnosti společenství a s tím spojených finančních nákladů a stanov společenství. Uvedené postavení platí i pro výkon případného insolvenčního správce ustaveného na základě zvláštního předpisu. -----
- 8) Platí, že jednotka je věc nemovitá, která zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a s ním související nedílný podíl na vzájemně spojených společných částech domu. Společné jsou alespoň ty části domu, které podle své povahy slouží vlastníkům jednotek společně. To platí i v případě, že se určitá společná část ponechá některému vlastníkově jednotky k výlučnému užívání nebo dočasnému nájmu. Poznává se, že jednotky jsou vymezené Prohlášením vlastníka budovy dle dříve platného zákona č.72/1994 Sb. -----
- 9) Společenství odpovídá za správu domu a pozemku. Proto právně jedná v mezích svého účelu jak s vlastníky jednotek, tak i s fyzickými a právnickými osobami vně společenství.-----

Článek 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků jednotek spočívá v zajišťování správy nemovité věci a jejích příslušenství. -----

- 2) Nemovitou věcí jsou pozemek parc.č. 5285 zastavěná plocha, na kterém stojí bytový dům čp. 3997, ve kterém jsou vymezeny bytové jednotky č. 3997/1 až č. 3997/40, které jsou vedeny na LV č. 7525 pro kat. území Jablonec nad Nisou, obec Jablonec nad Nisou, spolu se zákonným příslušenstvím, na které je předmět činnosti stanovený těmito stanovami zaměřen. -
- 3) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co je nutné nebo účelné -----
a) pro řádnou péči o dům a pozemek -----
b) pro zachování nebo zlepšení stavebního stavu společných částí domu -----
c) pro zřízení, udržování a zlepšení technických zařízení v domě nebo na pozemku. -----
- 4) 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 -----
a. společných částí domu; -----
b. technických zařízení domu jako společných částí; -----
c. 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, včetně vyžádání stavebně technické dokumentace. -----
- 5) 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) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou; -----
c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek 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 s vlastníky jednotek; -----
d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými vlastníky jednotek, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností; -----
e) vedení seznamu členů společenství, -----

- f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek; -----
- g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek; činností spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům 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. -----
- 6) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů či obchodních korporací nebo být jejich společníkem nebo členem. To nebrání pronájmu společných částí domu těmto podnikatelům. -----
- 7) Společenství vlastníků může nabývat movitý případně nemovitý majetek a nakládat s ním pouze pro účel správy domu a pozemku. -----

2. ČÁST - ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek 3

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou: -----
- a) shromáždění, -----
- b) výbor společenství -----
- c) revizor společenství, pokud je funkce personálně obsazena -----
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a 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. Proto podmínkou pro výkon funkce není členství ve společenství. -----
- 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. -----
- Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně. -----
- 4) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou a 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 (§ 159 občanského zákoníku). -----
- 5) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně. -----

- 6) K usnesení orgánu společenství, které se přičí 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.
- 7) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté. Člen voleného orgánu může být po uplynutí funkčního období do funkce zvolen opětovně. Dojde-li v průběhu volebního období k volbě nového člena výboru společenství je pětileté období u jeho osoby zachováno, i když končí volební období jiných členů výboru. -----
- 8) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat:
- údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, -----
 - nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, -----
 - informace o průběhu jednání, -----
 - přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů, kteří požádali o jejich zápis, -----
 - přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů byl a nebyl přítomen, pozvánka na jednání, písemné plné moci, a další podklady, které byly předloženy k projednáváním záležitostem, -----
 - 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 vlastník jednotky jako ověřovatel zápisu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu. -----
- 9) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně patnáct dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. -----
- 10) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Zpravidla zasedání voleného orgánu svolává jeho předseda.-----
- 11) 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. -----
- 12) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné. -----

Článek 4

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. ---
- 2) 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. -----

- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. Pokud o to před rozesláním pozvánky na shromáždění požádají většinou hlasů vlastníci jednotek zařadí statutární orgán na pořad shromáždění jimi určenou záležitost za předpokladu, že je k takové záležitosti navrženo usnesení nebo její zařazení řádně odůvodněno. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání. Nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému vlastníkovvi jednotky včas se seznámit s těmito podklady. Tato povinnost je splněna, pokud jsou projednáváné písemné materiály před konáním shromáždění vyvěšeny na úřední desku. -----
- 4) 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. -----
- 5) Shromáždění je způsobilé projednávat věci a usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. Každý vlastník jednotky hlasuje počtem hlasů, který odpovídá výši jeho spoluvlastnického podílu. -----
- 6) Souhlas všech vlastníků jednotek je vyžadován: -----
 - a) mění-li se všem vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech domu a pozemku. Pokud se mění jen u některých bytových jednotek stačí souhlas většiny hlasů všech vlastníků jednotek a písemný souhlas vlastníka jednotky, jehož podíl se mění, ---
 - b) mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku stanovený zákonem / t.j. dle podlahové plochy bytu / jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, a to formou změny prohlášení vlastníka budovy -----
 - c) jedná-li se o uzavření úvěrové smlouvy se zástavou všech bytových jednotek. -----Uvedený souhlas lze od nepřítomných vlastníků získat i hlasováním per rollam. -----
- 7) Souhlas prosté většiny hlasů vůči hlasům všech vlastníků je vyžadován, pokud se jedná o
 - 1) přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (včetně nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky, -----
 - 2) přijetí rozhodnutí o schválení nebo změně stanov, -----
 - 3) schválení stavebních úprav, jejichž náklady přesáhnou 250 000 Kč, -----
 - 4) schválení úvěrové smlouvy, které nebude jištěno zástavou bytových jednotek, -----
 - 5) schválení změny prohlášení vlastníka budovy, týkající se společných částí domu, kde se nemění velikost podílu na společných prostorách domu -----
- 8) K přijetí ostatních rozhodnutí se vyžaduje souhlas prosté většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. -----
- 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 vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech v rámci náhradního shromáždění nebo mimo zasedání hlasováním per rollam. Náhradní shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. -----
- 10) Každý vlastník je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit především jiným vlastníkem společenství či osobami, které s ním sdílejí společnou domácnost, nebo osobami blízkými. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. Podpis nemusí být úředně ověřen. -----

- 11) Každý vlastník jednotky 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. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl v rámci toho, aby také soud dočasně zakázal jednat dle napadeného rozhodnutí. Toto právo zaniká do tří měsíců ode dne, kdy vlastník jednotky se o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl. Soud následně uspořádá právní poměry účastníků dle slušného uvážení. -----
- 12) Je-li to důležité může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla řádně předložena shromáždění k rozhodnutí, ale o které nebylo pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se rozhodnuto. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem, nebo se stanovami za podmínek stanovených § 258 občanského zákoníků. -----
- 13) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno, pokud uvede důvod odvolání. -----
- 14) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----
- 15) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele a ověřovatele zápisu. -----
- 16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat stejné údaje jako zápis z jednání voleného orgánu podle článku 3. bodu 8.).

Článek 5

Působnost shromáždění

- Do působnosti shromáždění patří: -----
- a) přijetí a změna stanov společenství, -----
 - b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - c) schválení rozpočtu, 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 účetní období, -----
 - d) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek, a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu, -----
 - e) rozhodování o -----
1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení; -----
2. opravě, modernizaci, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl.13 odst. 7; nejlépe formou ročního plánu oprav včetně finančního krytí, -----
3. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství, -----
- f) 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. 13 odst. 6; -----
 - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru s tím, že úvěr jsou povinni splácet všichni členové společenství, kteří

jej splácí formou měsíčních splátek bez ohledu na to, že s úvěrem vyslovili někteří vlastníci jednotek nesouhlas; -----

3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
- g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o její změně, jakož i rozhodování o ceně správy a změny rozsahu této správy, -----
- h) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----

Uvedené působnosti nelze rozhodnutím shromáždění přenášet na jiné volené orgány společenství. ----

Článek 6

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O všech záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení, údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky k usnesení vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí maximálně třicet dní od rozeslání návrhu rozhodnutí členu společenství, nejméně však patnáct dní počítáno od stejného dne. Statutární orgán rozešle návrh rozhodnutí primárně elektronickou poštou, nebo standardní poštou, případně lze návrh rozhodnutí předat vlastníkově jednotky osobně s tím, že předání bude potvrzeno podpisem adresáta. -----
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ či zdržel se hlasování vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem tohoto vlastníka na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí nebo lze své hlasování vyjádřit na webové stránce SVJ. -----
- 3) Nedoručí-li vlastník jednotky ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem souhlasí. Většina hlasů pro schválení rozhodnutí 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, a to ve lhůtě třiceti dnů od termínu ukončení hlasování formou per rollam. -----
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -----

Článek 7

Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor společenství ve složení jeho předsedy, místopředsedy a člena výboru. Výbor společenství zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda výboru nebo pověřený člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru a další člen výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru

podepisují místopředseda výboru a další člen výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci. -----

- 2) Výbor společenství 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. Zejména pak výbor společenství: -----
- a) odpovídá za vedení účetnictví, sestavení roční účetní závěrky, a plnění daňové povinnosti společenství, -----
 - b) připravuje podklady pro jednání shromáždění vlastníků a svolává toto shromáždění, zajišťuje běžné obchodní vedení společenství, včetně řádné archivace písemností, -----
 - c) zajišťuje včasné vyúčtování záloh za úhradu služeb dodávaných do domu a bytů a vypořádání jejich nedoplatků a přeplatků, vydává výměry měsíčních plateb k finančnímu krytí nákladů společenství na opravy, údržbu a provoz domu a jeho společných částí, včetně smluvních dodávek služeb do domu, v případě jejich nehrzení pak zajišťuje vymáhání takové pohledávky, včetně soudních žalob na jejich plnění, -----
 - d) uzavírá za společenství příslušné obchodní smlouvy, kontroluje jejich plnění a kvalitu dodávek do domu, činí opatření k odstranění zjištěných nedostatků případně kroky k uplatnění nároku na náhradu škody, -----
 - e) řeší případné spory mezi vlastníky bytů týkající se užívání společných prostor domu, jakož i nedodržování povinností členů společenství, které jsou dány právními předpisy, těmito stanovami nebo jinými směrnici společenství, -----
 - f) uzavírá smlouvy o správě domu s osobou jiného správce, dále smlouvu o nájmu místností vedených ve společných částech domu, kontroluje jejich plnění, a tyto smlouvy vypovídá, -----
 - g) předkládá k projednání a schválení rozpočet, účetní závěrku a jiné písemné podklady, které má shromáždění projednat, -----
 - h) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, včetně archivace, -----
 - i) vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, zejména pak přijímá rozhodnutí o opatřeních k zajištění úhrad dluhů členů společenství nebo jiných osob, které dluží společenství, včetně nedoplatků za vyúčtování zálohových plateb a podání žalob příslušným soudům, -----
 - j) zajišťuje údržby, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako je například rekonstrukce, modernizace, technické zhodnocení společných částí domu a pozemku, včetně odstraňování havarijních stavů, -----
 - k) zajišťuje revize a opravy společných částí inženýrských sítí, tj. rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody, vzduchotechniky včetně technických rozvodů plynu a elektrických zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -----
 - l) zajišťuje revize, periodické prohlídky a opravy výtahů, -----
 - m) zajišťuje výměnu a cejchování měřidel tepla a vody, -----
 - n) zajišťuje, aby vlastník jednotky byl seznámen se stanovami a směrnici společenství s tím, že tyto písemnosti si může fyzicky vyžádat od výboru společenství v tištěné podobě nebo elektronicky na e-mailovou adresu poskytnutou vlastníkem jednotky, -----
 - o) rozhoduje o tom, zda a komu budou společné části pronajaty a o základních náležitostech nájemní smlouvy, -----
 - p) plní povinnosti ve vztahu k veřejnému rejstříku, -----
 - q) vede písemnou evidenci o svých rozhodnutích (nejde-li o drobné provozní záležitosti), zápisy pravidelně zveřejňuje na internetových stránkách společenství či na úřední tabuli společenství umístěné ve vestibulu domu, -----

- r) připravuje podklady pro provedení změny Prohlášení vlastníka budovy, které se týkají změny podlahové plochy jednotky, změny účelu užívání domu, úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, změně podílu na společných částech domu, změně určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotek, včetně jejich projednání a odsouhlasení vlastníky jednotek. -----
 - s) schvaluje druh služeb a výši záloh na jejich úhradu. -----
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor společenství svému shromáždění. -----
- 4) Předseda výboru odpovídá za archivování všech zápisů, a to včetně písemných podkladů k projednání jednotlivých bodů programu zasedání. Po ukončení funkčního období je povinen předat kompletní soubor zápisů s přílohami svému nástupci nebo osobě, určené shromážděním.
- 5) Členové výboru společenství jsou voleni a odvoláváni shromážděním. -----
- 6) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z těchto funkcí je rovněž odvolává.
- 7) Funkce člena výboru společenství zaniká volbou nového člena. Člen výboru společenství může být z funkce odvolán shromážděním členů společenství. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kterým je termín odstoupení uvedený v tomto oznámení a potvrzený výborem, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení výboru společenství, pokud nebude provedena shromážděním volba nového člena. -----
- 8) Funkční období členů výboru společenství činí pět let od data zvolení. Pokud by v průběhu tohoto volebního období došlo k zániku funkce a volbě nového člena výboru, výkon jeho funkce se týká celých pěti let o data zvolení. -----
- 9) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí cizímu věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství. -----
- 10) Pojištění člena statutárního orgánu za újmy způsobené členům společenství vlastníků je hrazeno všemi členy společenství jako součást pojištění domu. -----
- 11) Odměna za výkon volené funkce a její zdanění se řídí dle právních předpisů platných pro výkon těchto funkcí v rámci společenství vlastníků jednotek. -----
- 12) Výbor společenství může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství provádět zaměstnanec (zaměstnanci) na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----

Článek 8

Další volené orgány

- 1) Revizor společenství je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti volených orgánů společenství. Revizor je oprávněn nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství, požadovat, aby předseda společenství zajistil odstranění nedostatků zjištěných kontrolní

činnosti, vyjadřoval se k roční účetní závěrce. Je rovněž oprávněn spolupodepisovat účetní doklady týkající se činnosti společenství, pokud je funkce statutárního orgánu vykonávána v postavení předsedy společenství, co by jednočlenného statutárního orgánu. -----

- 2) Za svou činnost odpovídá revizor společenství shromáždění. -----
- 3) Revizor společenství je volen a odvoláván shromážděním. -----
- 4) Funkce revizora společenství zaniká volbou nového revizora. Revizor může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit písemně výboru společenství. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení na své schůzi projedná, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení výboru společenství. ---
- 5) Funkční období revizora společenství činí pět let. Pro volbu nového revizora v průběhu volebního období platí, že jeho zvolení trvá na dobu celých pěti let. -----

Článek 9

První volby do společenství

Členy prvního statutárního orgánu společenství jsou na základě provedené volby k datu 5.10.2021 : Renata Maternová, Jaroslav Šálek a Filip Mastník. -----

3.ČÁST – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek 10

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddelitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí vlastník jednotky v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. Při převodu vlastnického práva k jednotce přecházejí s jednotkou na nabyvatele dluhy převodce vůči společenství na příspěvcích /na správu domu a pozemku a na plněních spojených nebo souvisejících a užíváním bytu a zálohách na tato plnění měl-li je nebo mohl-li je nabyvatel zjistit. -----
- 3) Převodce předloží nabyvateli potvrzení společenství nebo správce domu jaké dluhy dle odst.2. má, popřípadě že dluhy nemá. Se souhlasem převodce lze potvrzení vydat i nabyvateli. Má-li se za to, že nabyvatel nemohl tyto dluhy zjistit a pokud nemohl tyto dluhy zjistit z potvrzení společenství nebo správce domu nebo pokud nevydala tato osoba potvrzení bez zbytečného odkladu pak se v takovém případě převodce stává ručitelem za úhradu tohoto dluhu. Pro platné vymáhání dluhu platí obecná ustanovení občanského zákoníku. -----
- 4) Při převodu vlastnického práva vlastníka jednotky k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a zálohám za služby ke dni účinnosti tohoto převodu. -----
- 5) Společní členové, 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 orgánům společenství vlastníků, na jednáních shromáždění vlastníků.-----

Článek 11

Členská práva a jejich uplatňování

Vlastník jednoty, jako člen společenství, má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, domovním řádu a v rozhodnutích a směrnicích orgánů společenství, a to zejména:

- Účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy. -----
- Účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání (hlasování per rollam). -----
- Volit a být volen do orgánů společenství. -----
- Předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství. -----
- Svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části. Je oprávněn převést svoji bytovou jednotku na osobu dle svého vlastního výběru, včetně garážového stání, pokud jej má ve svém vlastnictví. -----
- Seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do účetních knih a dokladů souvisejících se správou společných částí domu, jakož i písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze zasedání shromáždění, jakož i podkladů ze kterých vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu domu, na nákladech na služby a jeho podílu na úhradě ztráty společenství. -----
- Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství ve dnech a časech určených tímto statutárním orgánem, a to výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím na své vlastní náklady, včetně možnosti pořizovat si výpisy, opisy, či kopie z těchto listin. Účetnictví aktuálního roku bude uloženo u správce společenství. Společenství je oprávněno odmítnout toto nahlížení, jestliže žádost vlastníka jednotky je zjevným zneužitím výkonu nahlížecího práva, zejména pokud je vícekrát během čtvrtletí roku ke stejným listinám vyžadováno. -----
- 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, a to v souladu se zák. č. 67/2013 Sb. v platném znění uhradit nedoplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od termínu vyúčtování dle výše uvedeného zákona. ----
- Být informován včas a sledovat dění ve společenství na webových stránkách, které k tomuto účelu jsou nebo budou zřízeny. -----

Článek 12

Členské povinnosti a jejich uplatňování

Vlastník jednotky má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách, domovním řádu a v rozhodnutích a směrnicích orgánů společenství, a to zejména: -----

- 1) Dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, domovní řád, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami. -----
- 2) Včas, tj. do 25. dne daného kalendářního měsíce, hradit příspěvky na správu nemovité věci.
- 3) Včas, tj. do 25. dne daného kalendářního měsíce, platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek nebo přeplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 4) 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 s dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Zároveň při prodlení s nepeněžitými plněními dle § 13 zák. č. 104/2015 sb. přiznává společenství vůči členovi a členovi vůči společenství uplatnit nárok na pokutu ve výši 30 Kč za každý i započatý den prodlení. -----
- 5) Řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, či v domovním řádu, který je přílohou k těmto stanovám a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení. -----
- 6) Udržovat svoji bytovou jednotku 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. -----
- 7) Zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytové jednotky. ---
- 8) Oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce -----
 - a) nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - b) svoji adresu (adresu pro doručování), -----
 - c) číslo svého bankovního účtu dle potřeby orgánu společenství, zejména z důvodu vypořádání ročního vyúčtování zálohových plateb za služby, -----
 - d) počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
 - e) počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činní v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, -----
 - f) jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body d) a e), -----
 - g) jakoukoli změnu údajů uvedených pod body b) až f). -----

- 9) Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo členové jeho domácnosti, nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup. -----
- 10) 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 bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků. -----
- 11) Zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci a 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, technické zhodnocení, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části. -----
- 12) Umožnit přístup členům statutárního orgánu společenství i jím příbraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozuji nebo nemění společné části, a to i opakovaně. -----
- 13) Předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby. Provádět údržbu a stavební úpravy bytu za dodržení platného stavebního zákona a v souladu se statikou domu, s jeho konstrukcí a technickým řešením a tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků, a aniž by při provádění těchto prací změnil, ohrozil nebo poškodil společné části domu. -----
- 14) Uvést byt po údržbě či stavebních úpravách do původního stavu na vlastní náklady v případě, že je provedl v rozporu s právními předpisy či stanovami. -----
- 15) 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. -----
- 16) I bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do jednotky, pokud je odstraňována havárie zařízení v dané jednotce. -----
- 17) Oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
- 18) Umožnit vstup do bytu nebo do společné části sloužící výlučně vlastníkově jednotky za účelem provedení deratizace, dezinfekce nebo dezinsekce, pokud jsou v domě prováděny. -----
- 21) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně vlastníku jednotky podle bodu 10), 12) a 20) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu. -----
- 22) Užívat byt zásadně pro účely bydlení; vedle bydlení může se souhlasem výboru společenství v bytě vykonávat živnosti, přiměřené povaze a určení bytu, a to pouze v případě, že těmito činnostmi nedojde k faktickému vyloučení či podstatnému omezení účelu bydlení a zároveň že těmito činnostmi nebude způsobeno zvýšené zatížení pro dům například častými návštěvami cizích osob v domě, skladováním věcí, hlukem, prachem, otřesy, chemickými či jinými činnostmi, obtěžujícími ostatní vlastníky, které mohou vést k narušení obvyklého klidu

a pořádku v domě na dobu nikoliv přechodnou. Stejnou povinnost má vlastník bytu v případě, že poskytne ubytování prostřednictvím služby Airbnb nebo jiné obdobné služby. -----

23) Podílet se na úhradě ztráty společenství. -----

Článek 13

Členské povinnosti při pronájmu bytové jednotky

- 1) V souladu s občanským zákoníkem má vlastník jednotky od nabytí vlastnického práva k jednotce povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Jeho povinností je zajistit dodržování těchto pravidel osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu. -----
- 2) Vlastník jednotky, který pronajímá bytovou jednotku, je povinen do 15 dnů od podpisu smlouvy o pronájmu bytové jednotky oznámit předsedovi výboru případně jinému členu výboru jméno, příjmení, bydliště a kontakt na osobu, které byt pronajímá, počet osob, které budou mít v bytě domácnost a prohlásit, že se jedná o pronájem bytu k účelu bydlení. Smlouva o pronájmu bytové jednotky musí obsahovat ustanovení o dodržování stanov Společenství vlastníků včetně domovního řádu. -----
- 3) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby nájemce, podnájemce či jiný uživatel jednotky dodržovali pravidla pro správu domu, pozemku a užívání společných částí. -----
- 4) Vlastník jednotky je povinen seznámit své nájemce s domovním řádem a obvyklým chodem domu a ti jsou povinni domovní řád dodržovat. -----
- 5) Vlastník jednotky je povinen: -----
 - a) oznámit společenství bez zbytečného odkladu – nejpozději však do 15 dnů: -----
 1. změnu v počtu osob, které bytovou jednotku obývají, -----
 2. jméno a adresu osoby, která byt prokazatelně obývá -----
 - b) bez zbytečného odkladu a prokazatelným způsobem do 15 dnů doložit, že v případě, že novým nájemcem je cizinec, jeho registraci na cizinecké polici, jde-li o pronájem na delší dobu. Pokud se jedná o pronájem bytu formou tzv. hotelového ubytování (viz Airbnb či jiná obdobná forma) vlastník bytu nahlásí výboru tento způsob užívání bytu se sdělením formy kontaktu pro případ, že by došlo k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě. -----
- 6) Smluvní pokuta za nedodržení článku 13 v bodech 5) a) a 5) b) činí 30 Kč za každý den prodlení. V případě opakujícího porušení stanov v uvedených bodech se vlastník jednotky vystavuje postihu 5 000 Kč, jednorázové sankce za každé prokazatelné porušení stanov při pronájmu své bytové jednotky. V případě nezaplacení sankce do dne uvedeného ve výzvě na účet společenství vlastníků jednotek zajistí výbor společenství vymáhání dlužné částky u příslušného soudu a případně podá podnět k šetření na cizineckou policii. -----

Článek 14

Zánik členství ve společenství a zrušení bytového spoluvlastnictví

- 1) Členství ve společenství zaniká: -----
 - a) převodem vlastnictví bytové jednotky s příslušenstvím na jinou fyzickou či právnickou osobu, -----
 - b) úmrtím člena společenství fyzické osoby, kdy novým členem se stává dědic, -----
 - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
 - d) zánikem jednotky ve vlastnictví člena společenství, -----
 - e) vypořádáním společného jmění po rozvodu manželů nebo z jiného zákonného důvodu jako například exekucí majetku a následnou dražbou, propadnutím majetku atp. -----
- 2) Dohodnou-li se vlastníci jednotek na přeměně bytového spoluvlastnictví na podílové spoluvlastnictví k domu, změní se bytové spoluvlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu, tj. katastru nemovitosti. Má se za to, že velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka se rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech domu. Dohoda vyžaduje písemnou formu. Je-li jednotka zatížena věcným právem, vyžaduje se k platnosti dohody souhlas osoby oprávněné z věcného práva, který musí udělen písemnou formou. -----
- 3) Na návrh statutárního orgánu společenství může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka jednotky, který přes písemnou výstrahu statutárního orgánu porušuje nadále své povinnosti způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práv ostatních vlastníků jednotek. --
- 4) Ve výstraze dle odst.3. se uvede důvod jejího udělení, upozornění na možnost podání návrhu na nařízení prodeje jednotky a výzva, aby se vlastník jednotky dalšího porušování povinností zdržel, popřípadě. Aby následky porušování odstranil. K tomu se vlastníkově jednotky stanoví přiměřená lhůta, nejméně na dobu 30 dnů. -----
- 5) S podáním návrhu dle odst.3. musí vyslovit souhlas většina všech vlastníků jednotek, kdy při určení většiny se nepřihlíží k hlasu vlastníka, vůči kterému návrh směřuje. -----

Článek 15

Seznam členů a GDPR

Společenství vede prostřednictvím výboru seznam svých členů. Do seznamu se zapisuje: -----

- 1) jméno a příjmení vlastníka – fyzické osoby a datum jejího narození, -----
- 2) adresa trvalého pobytu, která je současně adresou pro doručování; požaduje-li člen, aby mu bylo doručováno na adresu odlišnou od místa trvalého pobytu, je povinen sdělit ji společenství a v takovém případě bude seznam členů obsahovat kromě adresy trvalého pobytu i adresu, určenou členem pro doručování, -----
- 3) obchodní firma či název člena – právnické osoby a její IČ, sídlo právnické osoby, údaj o jejím zápisu do veřejného rejstříku; požaduje-li člen, aby mu bylo doručováno na adresu odlišnou od jeho sídla, je povinen sdělit ji společenství a v takovém případě bude seznam členů obsahovat kromě sídla i adresu, určenou členem pro doručování, -----
- 4) označení jednotky, které je členem vlastníkem, -----
- 5) velikost spoluvlastnického podílu na společných částech, -----

- 6) jméno a příjmení dalších osob, které jednotku užívají na základě dohody s vlastníkem a telefonické spojení na tyto osoby či jiné spojení pro okamžitý kontakt, -----
- 7) telefonické spojení na vlastníky případně adresu elektronické pošty, ale musí být bráno v úvahu, že webové stránky jsou základní součástí informací a slouží ke kontaktování členů,
- 8) je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů, запиše do seznamu dále:
 - a) označení jednotky ve spoluvlastnictví či společném jmění manželů, -----
 - b) jména a příjmení spoluvlastníků jednotky a velikost jejich podílů na jednotce nebo jména a příjmení manželů -----
 - c) jméno, příjmení, trvalý pobyt společného zástupce, případně jím určená adresa pro doručování, telefonické spojení a adresa elektronické pošty, pokud ji tato osoba sdělí, -----
- 9) každý vlastník, a to i bývalý, může požádat o potvrzení s výpisem ze seznamu členů, obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení o tom, že tyto údaje byly vymazány. Potvrzení bude pořízeno na náklady žadatele. Namísto zemřelého vlastníka může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič a není-li žádný z nich, tak může o potvrzení požádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany, -----
- 10) požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu předseda společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací mohou 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 jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům 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 k rukám předsedy společenství v písemné formě. Informaci poskytne předseda společenství vlastníku jednotky rovněž písemně nejpozději do 10 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí (v případě havarijního stavu může předseda sdělit kontakt neprodleně), -----
- 11) správcem osobních údajů je statutární orgán společenství – ke zpracování osobních údajů dochází v souladu s nařízením evropského parlamentu a rady (EU) 2016/679 (dále jen „nařízení GDPR“) a to na základě pokynů správce. Zpracovatel pro správce zpracovává osobní údaje pouze za účelem provozování softwarové aplikace, kterou správce využívá výhradně v rámci výkonu správy společenství vlastníků dle Zákona č. 89/2012 Sb. a dalších právních předpisů dle práva ČR nebo EU. -----

4.ČÁST – PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU

Článek 16

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, technickým zhodnocením, 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 spoluvlastníkovi.
- 3) Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním jen pro účely správy domu a pozemku.
- 4) 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. Z právních jednání správce jsou vlastníci jednotek oprávněni společně a nerozdílně. Jde-li však o právní jednání v záležitosti, která je v působnosti shromáždění, jsou oprávněni a zavázáni pouze pokud je k němu dán souhlas dle § 1191 odst.1 o.z. -----
- 5) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o -----
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 30 000 Kč 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 40 000 Kč. -----
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci, technickém zhodnocení nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací technických zhodnocení a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství pro tyto opravy. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci, technické zhodnocení nebo rekonstrukci, nepřesáhnou – li náklady v jednotlivém případě částku 30 000 Kč. -----
- 7) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 100 000 Kč je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech konat jednoduché výběrové řízení. -----
- 8) Práva a povinnosti ze závazků spojených se správou domu a pozemku vzniklých před vznikem společenství, z nichž jsou vlastníci jednotek oprávněni a zavázáni společně a nerozdílně, přechází dnem vzniku společenství vlastníků na toto společenství, které oznámí věřitelům nebo dlužníkům, že došlo ke vzniku společenství. Vlastníci jednotek ručí za splnění dluhu společně a nerozdílně, leda-že věřitel bez zbytečného odkladu vyslovil souhlas s tím, aby vlastníci jednotek ručili dle velikosti svého podílu na společných částech domu. -----
- 9) K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby se nepřihlíží. To neplatí pro případ, kdy převodem bytových jednotek dle § 1188 do vlastnictví jeho členů – vlastníků jednotek, by zůstal dluh z úvěru poskytnutý na opravu, údržbu či stavební úpravu daného domu na převodci – právnické osobě.

V takovém případě lze tento dluh pře-vést, nebo k němu přistoupit či zajistit nově vzniklým společenstvím, jestliže s tím souhlasí všichni členové společenství. Souhlas se poskytuje mimo hlasování shromáždění písemným sdělením vlastníka jednotky obsahující jeho ověřený podpis. Případný nedůvodný nesouhlas vlastníka jednotky lze nahradit soudním rozhodnutím. -----

Článek 17

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

1) Vlastník jednotky 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. Pokud tak neučiní ani po předchozím upozornění výboru společenství je výbor oprávněn zahájit řízení vůči vlastníkovvi jednotky postupem dle občanského zákoníku, které může skončit nuceným prodejem jednotky v dražebním řízení a vystěhováním z bytu.

2) V případě chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen: -----
a) dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, -----
b) dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy, -----
c) zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, -----
d) dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit, -----
e) zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných nebo nebezpečných, -----
f) na svůj náklad odstranit poškození nebo znečištění společných prostor domu či pozemku způsobených jeho zvířetem. -----

3) Vlastník jednotky je povinen: -----
a) zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných,
b) zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, a v prostoru na střeše,
c) zdržet se vytváření přepážek ve společných částech domu, -----
d) zdržet se větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu. -----

4) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen vlastník jednotky zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či místnostech v suterénu, zejména v zimním období. -----

5) Při užívání lodžií je vlastník jednotky povinen: -----
a) zdržet se užívání lodžií nebo balkonů pro skladování věcí, -----
b) zajistit, aby předměty umístěné vně lodžií či balkonů byly zabezpečeny proti pádu, -----
c) při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----

6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení cizích osob mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství. Tento souhlas však nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se tato osoba případně i člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. -----

7) Vlastník jednotky se zdrží umístování svých reklam a vývěsek, jakož i jeho osobních negativních vyjádření na adresu členů či orgánů společenství na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství nebo chodbách domu či na konstrukci výtahu. -----

8) Vlastník jednotky je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky a poštovní schránky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----

9) Pokud vlastník jednotky nebo jiný člen jeho domácnosti či nájemník uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. 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 vlastníka jednotky, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti vlastníka jednotky, jinak je společenství oprávněno v případě havárie ke vstupu i bez účasti tohoto vlastníka. -----

10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, domovní kotelny a dalších důležitých zařízení, pokud se v domě vyskytují, jsou uloženy na místě k tomu určeném předsedou společenství. -----

11) Každý vlastník jednotky je povinen: -----

- a) při užívání jednotky si počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací či hlučných činností v bytových jednotkách, -----
- b) je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a vhodným způsobem například vyvěšením informace na úřední desku SVJ i ostatním členům společenství, -----
- c) dbát na to, aby hlučné práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 19:00 hod., -----
- d) bezodkladně informovat společenství o zahájení insolvenčního řízení a dále o svém úpadku, a to nejpozději do sedmi dnů ode dne, kdy se dozví o zahájení insolvenčního řízení či o tom, že bylo vydáno rozhodnutí o prohlášení úpadku, -----
- e) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané mu k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i v případě povrchových úprav (např. vnitřní omítky, malby, obložení stěn a podlahové krytiny včetně dlažby); naopak se tato povinnost netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu; v případě lodžie či balkonu zajišťuje opravy a údržbu vnější části lodžie/balkonu až po zábradlí na své náklady společenství, běžné opravy a údržbu ostatních (vnitřních) částí lodžie/balkonu provádí na své náklady vlastník včetně údržby okna a dveří, vedoucích z bytu na lodžii. Při úpravě či výměně tohoto okna či dveří musí být zachovány jejich stávající rozměry, členění a dále materiál a barva rámu, pokud o některém z těchto prvků shromáždění nerozhodne jinak. Při údržbě omítky vnitřních stěn a stropu lodžie/balkonu a jejich vymalování je vlastník povinen zachovat barvu stěn a stropu, pokud nebude shromážděním rozhodnuto o její změně. Vlastník není oprávněn bez souhlasu předsedy či výboru společenství jakkoli měnit jednotný vzhled lodžii například doplňujícími prvky úpravy vnitřních stěn, jako například keramické obklady, dřevěné obložení apod. Úpravy vnitřních částí lodžii/balkonů v rámci případné rekonstrukce domu či celkové sanace pláště domu zajišťuje na základě rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků ze svých prostředků. -----

- 12) V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý vlastník jednotky či člen jeho domácnosti zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a jiné hlučné komunikace. -----
- a) ve všední dny lze hlučné práce provádět od 8,00 hod. do 19,00 hod.-----
 - a) V sobotu lze hlučné práce provádět v době od 8,00 hod. do 14,00 hod.-----
 - b) V neděli a ve svátek se provádění hlučné práce zapovídá.-----
 - c) Tato omezení se netýkají výkonu havarijních prací a také stavu, kdy v daném dni jde o jednorázový výkon drobné bytové úpravy nepřesahující hranici 15 minut.-----
- 13) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se proto umístování snadno vznětlivých a hořlavých chemických látek nebo jinak nebezpečných předmětů do těchto prostor. -----
- 14) Při výměně radiátorů ústředního topení v bytě prováděné vlastníkem jednotky, je tento povinen nahlásit předsedovi SVJ tuto výměnu alespoň 4 dny předem a využít služeb odborné firmy, která pro společenství zajišťuje havarijní službu a zároveň zajišťuje servis celého systému vytápění. V případě havárie může vlastník jednotky použít i jinou odbornou firmu, ale je povinen při zásahu do topného systému prokázat, že nezměnil parametry nutné pro správné fungování tohoto systému a neovlivnil způsob měření tepla. -----
- 15) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu vlastníka jednotky o využití části společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá tento vlastník písemnou dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím předsedy společenství vlastníků o nájmu takového prostoru. -----

Článek 18

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory. Pokud jde o zábor jiných místností, které jsou vymezeny jako společné části budovy, v těchto případech jejich zábor pro výlučné užívání vlastníka bytu může být dán jen na základě souhlasu většiny vlastníků jednotek a smlouvy o nájmu a za úplatu s tím, že po dobu užívání je povinen takový nájemce hradit jak nájemné za plochu místnosti, tak i platby za spotřebu elektrické energie, odběru tepla nebo vody, pokud do pronajatých místností jsou tyto služby zavedeny a budou nájemcem využívány. -----

5. ČÁST – PRAVIDLA HOSPODAŘENÍ

Článek 19

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1.) Rozpočet na další kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce listopadu. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----

2.) Společenství vede účetnictví dle zák. č. 563/1991 Sb. ve znění pozdějších předpisů a účtuje v soustavě podvojného účetnictví. Nestanoví-li stanovy v mezích právních předpisů něco jiného, postupuje se při hospodaření společenství a nakládání s jeho majetkem analogicky podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. -----

3.) Rozpočet zahrnuje tři 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, technické zhodnocení a rekonstrukce společných částí domu, -----
 - zůstatek k 31.12. -----
- b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména: -----
- údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, -----
 - pojištění domu, pozemku a dlouhodobého hmotného majetku, -----
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, -----
 - odměnu osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
 - režijní náklady na nákup kancelářských a jiných potřeb k běžné činnosti společenství, -----
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií, -----
 - bankovní poplatky, -----
- c) výnosy, zejména: -----
- příspěvky vlastníků jednotek 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 z prodlení placené vlastníky jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a plnění spojená s užíváním bytové jednotky, včetně prodlení s úhradou nedoplatků či úhrady smluvních sankcí dle zák.č.67/2013 Sb. ve znění zák.č.104/2015 Sb., -----
 - úroky z prodlení a smluvní pokuty placené třetími osobami za porušení smluvních povinností, -----
 - pojistné plnění s pojistných smluv týkajících se společné části budovy, včetně bonifikací, -----
 - příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství, zejména nájmu společných prostor domu. -----

4) Zisk společenství se převádí do fondu ze zisku, který se používá výhradně k úhradě nákladů na správu domu a pozemku nebo úhradě ztráty společenství. -----

Článek 20

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1) Vlastník jednotky, jako člen společenství, přispívá na správu domu a pozemku a na údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech domu. Výjimku tvoří příspěvky na odměny členům statutárního orgánu, vedení účetnictví a odměny třetím osobám, které budou zajišťovat některé

činnosti správy domu a pozemku. Tyto náklady se rozvrhnou na každou bytovou jednotku v domě ve stejné výši. -----

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 nejméně dvoutřetinovou většinou hlasů přítomných členů. ----

3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým vlastníkem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku. Rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od výše stanoveného termínu vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým vlastníkem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace, technická zhodnocení 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 studené vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě a odvoz odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků. -----

6) Na náklady na služby jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy nejpozději 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 studené vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, včetně vypořádání rozdílů vůči patnímu měřidlu domu, -----
- b) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, pokud je zajišťován cizími osobami, odvoz odpadu, servis výtahu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podílů členů společenství, -----
- c) dodávka tepla a teplé vody z centrálního městského zdroje se řídí pravidly pro rozúčtování nákladů na dodávku tepla dle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění mezi konečné uživatele, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až b) shromáždění vlastníků jinak; roční rozúčtování nákladů na teplo se provede poměrem 50% základní složka a 50% spotřební složka a teplá voda se provede podílem 70% spotřební složka a 30% základní složka; pro rozúčtování nákladů platí zákon č. 67/2013 Sb., vyhláška č.194/2007 Sb., vyhláška č.269/2015 Sb. Společenství pak vyúčtuje s vlastníky bytů v rámci jejich ročního vyúčtování jimi uhrazené zálohové platby. -----

8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí vlastníkům jednotek na oznamenou doručovací adresu a majitelům bydlícím přímo v domě se vyúčtování předá oproti podpisu a zároveň se uveřejní informace o termínu provedeného vyúčtování na veřejné desce společenství případně webové stránce SVJ, pokud je zřízena. Termín doručení vyúčtování bude vyvěšen ve vestibulu domu. Od doručení vyúčtování běží vlastníkům jednotek lhůta 30

kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamční lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přepłatky a nedopłatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne termínu pro doručení vyúčtování členovi společenství.

- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit sankci ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení. -----
- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě, případně k jednání o uznání dluhu co do důvodu a výše se sjednáním splátkového kalendáře. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem nebo dojde-li k neplnění sjednané splátky dluhu je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, kdy veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení jdou k tíži dlužícího člena společenství. -----
- 11) Při převodu vlastnictví k bytové jednotce se příspěvky na správu domu a za služby nevypořádají. Na druhé straně je převodce nebo nabyvatel povinen si vyžádat od správce domu písemné potvrzení o bezdlužnosti, jinak platí, že dluhy přecházejí s převodem jednotky také na nového vlastníka. -----

Článek 21

Zajišťování správy domu na základě smlouvy s odborným správcem

- 1) Společenství může na základě většinového souhlasu shromáždění zajišťovat provozní, technické, správní a jiné činnosti na základě smlouvy se správcem. První správce je určen v Prohlášení vlastníka budovy. Při volbě nového správce se postupuje dle ustanovení § 1191 odst.2 o.z.. Správce lze odvolat pouze se současným zvolením nového správce. -----
- 2) Správcem může být jen osoba s potřebnou kvalifikací se schváleným předmětem činnosti dle živnostenského zákona. Nemůže zásadně samostatně rozhodovat o věcech, které náleží do výlučné působnosti shromáždění nebo statutárního orgánu. Správce má právní postavení příkazníka a musí členům společenství svou správu vyúčtovat, kdy za činnost mu náleží náhrada účelně vynaložených nákladů zahrnující i ziskovou marži. -----
- 3) Smlouva se správcem obsahuje: -----
 - a) cenu za služby poskytované správcem, -----
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky, poskytovanými na úhradu služeb, včetně jejich evidence, -----
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství, příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání, -----
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti, -----
 - f) další náležitosti, stanovené shromážděním. -----

- 4) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění. -----
- 5) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství vlastníků, plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov. -----

6.ČÁST – ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

- 1) Právní jednání za společenství se řídí občanským zákoníkem a navazujícími právními předpisy a těmito stanovami společenství. Záznam přijetí stanov jako veřejné listiny na ustavujícím zasedání společenství vyžaduje formu notářského zápisu, změny stanov tuto formu již nevyžadují, ale musí být provedeny formou písemného dodatku nebo novým úplným zněním a schváleny shromážděním společenství a zaslány k provedení příslušnému krajskému soudu. -----
- 2) Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 5.10.2021 nabývají k tomuto dni své platnosti a účinnosti. -----

II. Byl přednesen návrh na volbu členů výboru společenství. Jako členové výboru byli navrženi : -----
Renata Maternová, Jaroslav Šálek, Filip Mastník. -----

Bylo hlasováno o volbě každého navrženého člena výboru samostatně a po hlasování bylo konstatováno, že Renata Maternová byla zvolena členem výboru společenství všemi přítomnými, Jaroslav Šálek byl zvolen členem výboru společenství všemi přítomnými, Filip Mastník byl zvolen členem výboru společenství 97,52 % přítomných.-----

III. Nikdo nebyl navržen na volbu revizora společenství. -----

O S V Ě D Ě N Í průběh části jednání shromáždění Společenství vlastníků pro dům 3997 Havlíčkova Jablonec nad Nisou. -----

JUDr. Václava Švarcová v.r.
zástupkyně Mgr. Filipa Vorla
notáře v Liberci

L.S.
Mgr. Filip Vorel, notář v Liberci

NZ 594/2021 příloha

PREZENČNÍ LISTINA

ze shromáždění společenství vlastníků jednotek v domě č.p. 3997 ulici v Jablonci nad Nisou

konané dne 5.10.2021 v 17 hod. v of 3997, Handlová

Číslo bytu	Jméno	Jméno	Spoluvl. podíl	Podpis	Covid
1. 20711102	Macounová Helena		466 / 27384	1,70%	
2. 20711103	Hájková Libuše	Libuše	679 / 27384	2,48%	Libuše Hájková
3. 20711104	Kinský Jaroslav Ing.	Kinská Monika	882 / 27384	3,22%	
4. 20711107	Bernatová Miloslava		466 / 27384	1,70%	Bernatová
5. 20711108	Vítovský Miroslav	Vítovská Maria	679 / 27384	2,48%	
6. 20711110	Štorek Jaroslav		740 / 27384	2,70%	
7. 20711114	Austl Petr	Austlová Jitka	882 / 27384	3,22%	
8. 20711115	Neumanová Alena	Neuman Petr	740 / 27384	2,70%	Neumanová
9. 20711116	Hyška Petr		218,7 / 27384	0,80%	
	Víková Alena		218,7 / 27384	0,80%	
	Janečková Kristina		218,7 / 27384	0,80%	
10. 20711119	Iser Helmut	Iserová Vlasta Ing.	882 / 27384	3,22%	Iserová
11. 20711121	Podvalová Dagmar		656 / 27384	2,40%	Podvalová
12. 20711122	Nachtnabl Aleš	Nachtneblová Michaela	466 / 27384	1,70%	
13. 20711124	Červová Helena	Červa Luboš	882 / 27384	3,22%	
14. 20711125	Štemberová Renata		740 / 27384	2,70%	
15. 20711129	Kout Jiří	Koutová Anna Maria	882 / 27384	3,22%	
16. 20711132	Leščinský Radoslav	Leščinská Zuzana	466 / 27384	1,70%	

Číslo bytu	Jméno	Jméno	Spoluvl. podíl		Podpis	Covid
17. 20711133	Masárová Věra Mgr.		679	/ 27384		
18. 20711134	Lukáš Petr	Lukášová Jana	882	/ 27384		
19. 20711135	Švorcová Beata	Švorc René	740	/ 27384		
20. 20711140	Čejda Jindřich		740	/ 27384		
21.	SBD PS Liberec		13179	/ 27384		

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s
notářským zápisem. - - - - -

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

Stejnopis byl vyhotoven dne 15. 10. 2021 - - - - -