



2FV4MWX

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný **Mgr. Daliborem Novákem**, notářem se sídlem v Pardubicích, v notářské kanceláři v Pardubicích, Zelené Předměstí, náměstí Republiky 56, dne dvacátého září roku dva tisíce dvacet čtyři (20. 9. 2024). -----

Účastník: -----

společnost **Inlive s.r.o.**, identifikační číslo 05690099, se sídlem Doubravice 110, 533 53 Pardubice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 38587, -----

zastoupená jednatelem společnosti panem **Danilem Pelikánem**, narozeným 13. 5. 1974, bytem Podhumenská 82, Staročernsko, 530 02 Pardubice. -----

Existence společnosti Inlive s.r.o. a totožnost pana Daniela Pelikána mně byla prokázána. ---

Pan Daniel Pelikán prohlašuje, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. -----

ZALOŽENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

I.

(1) Pan Daniel Pelikán prohlašuje, že společnost Inlive s.r.o. je vlastníkem pozemku označeného jako stavební parcela parcelní číslo St. 3008 v katastrálním území Kukleny, jehož součástí je dům č.p. 921 v obci Hradec Králové, část obce Kukleny, v němž byly vymezeny jednotky podle zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to na základě prohlášení vlastníka nemovitosti podaného Katastrálnímu úřadu pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové. Na základě návrhu na vklad práva do katastru nemovitostí je vedeno řízení pod číslem V-8253/2024-602. -----

(2) Tato skutečnost byla prokázána výpisem z listu vlastnictví číslo 2707 pro obec Hradec Králové a katastrální území Kukleny. -----

II.

Účastník pod podmínkou, že budou vymezeny jednotky v domě uvedeném v článku I. odst. (1) tohoto notářského zápisu zakládá dle § 1200 občanského zákoníku společenství vlastníků jednotek přijetím těchto stanov: -----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

provedené v souladu s příslušnými
ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým
spoluvlastnictvím, a zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související
s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
dále jen **Stanovy**.

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I.

Základní ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen **Společenství**) je právnickou osobou, která se zakládá za účelem zajišťování správy bytového domu č.p. 921 (dále jen **Dům**), který je součástí pozemku označeného jako stavební parcela parcelní číslo st. 3008 v katastrálním území Kukleny (dále jen **Pozemek**). - - - - -
- 2) Správu Domu a Pozemku Společenství vykonává v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami. - - - - -
- 3) Společenství je osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemku. - - - - -

Čl. II.

Identifikace Společenství

Název: Společenství vlastníků pro dům č.p. 921 ulice Pálenecká, Hradec Králové. - - - - -

Sídlo: Pálenecká 921/64a, 500 04 Hradec Králové. - - - - -

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III.

Správu Domu a Pozemku

- 1) Společenství je způsobilé vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí Domu a Pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v obecně závazných právních předpisech a Stanovách. - - - - -
- 2) Správa domu zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků Domu a Pozemku nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Společenství nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. - - - - -
- 3) Činnostmi týkajícími se správy Domu a Pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména - - - - -
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání - - - - -
 - společných částí Domu - - - - -
 - technických zařízení Domu, jako společných částí, - - - - -

- společných částí Domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části Domu na vlastní náklady, -----
 - b) protipožárního zabezpečení Domu, včetně hromosvodů, -----
 - c) revizí a oprav společných částí technických sítí a zařízení, rozvodů a dalších technických zařízení podle vybavení Domu, -----
 - 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, nepoškozuji nebo nemění společné části Domu. -----
- 4) Činnostmi týkajícími se 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů, -----
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako příspěvků na správu Domu a Pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování, vybírání a vypořádání, -----
 - c) uplatňování a vymáhání plnění povinností jednotlivých vlastníků jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze Stanov a z usnesení Shromáždění přijatých v souladu s obecně závaznými právními předpisy a se Stanovami, -----
 - d) vedení evidence nákladů vztahujících se k Domu a Pozemku a k činnosti Společenství,
 - e) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich platbami, včetně evidence jednotlivých plateb vlastníků jednotek, -----
 - f) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů Společenství, -----
 - g) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - h) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----
- 5) Společenství právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy Domu a Pozemku. K právnímu jednání, kterým se Společenství zaváže k podílení se na úhradě dluhu nebo ztráty jiné osoby, nebo kterým dluh jiné osoby zajistí, se nepřihlíží. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. -----
- 6) Při naplňování svého účelu může Společenství nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Pro účely správy domu a pozemku je Společenství 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; jedná se zejména o dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu (dále jen Služby), -----
 - 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 oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselaagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení. -----

- 7) Nájem a podnájem společných částí Domu je možný pouze v případě, že to umožňuje povaha dotčené společné části Domu, nedochází k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníků jednotek a užívání této části Domu je v souladu s účelem, pro který se obvykle používá. - -
- 8) 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 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. - - - - -

Čl. IV.

Seznam členů Společenství, oznamovací povinnost a právo na informace

- 1) Za seznam členů společenství je považován soupis vlastníků jednotek v Domě evidovaný v katastru nemovitostí na příslušném listu vlastnictví. - - - - -
- 2) **Vlastník jednotky je povinen oznámit Výboru nejpozději do 1 (jednoho) měsíce své jméno, bydliště, jméno a bydliště osoby, které přenechal byt k užívání na dobu nikoli přechodnou, a počet osob, které budou mít v bytě domácnost. To platí i v případě změny těchto údajů.** - - - - -
- 3) Vlastník jednotky je povinen oznámit Výboru vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. - - - - -
- 4) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu Výbor jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce, tak jak mu byly v souladu s předchozími články vlastníkem nahlášeny. Vlastník jednotky je oprávněn použít obdržené informace pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za újmu, která by tím dotčenému vlastníkovu jednotky, nájemci 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 Výboru v písemné formě. Informaci poskytne Výbor vlastníkovu jednotky rovněž písemně bez zbytečného odkladu od obdržení žádosti člena o její poskytnutí. - - - - -

Čl. V.

Zajišťování správy Domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství 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, Stanovami a usneseními Shromáždění. - - - - -
- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména: - - - - -
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat, - - - - -
 - b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu Domu a Pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence a kontroly, - - - - -
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle Stanov, pokud byl správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání, - - - - -
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí Domu a Pozemku, 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 Pozemku a své činnosti, pokud je má správce k dispozici též v elektronické podobě, -----
 - f) další náležitosti stanovené Shromážděním. -----
- 3) Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství plynoucí z obecně závazných právních předpisů a Stanov. -----

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI. Společná ustanovení

- 1) Orgány Společenství jsou: -----
 - a) výbor,-----
 - b) Výbor společenství vlastníků.-----
- 2) K usnesení orgánů Společenství, které se přičítá 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. -----
- 3) Orgány Společenství hlasují veřejně. 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. -----
- 4) Ze zasedání orgánu Společenství se pořizuje **zápis**, za jehož pořizování odpovídá svolavatel zasedání. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje, kdo zasedání svolal a jak, kdy se jednání orgánu Společenství konalo, kdo jej zahájil, kdo mu Výbor, jaké případné další činovníky orgán Společenství na zasedání zvolil, program zasedání, údaje prokazující schopnost orgánu Společenství k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, jaká usnesení byla přijata, výsledky hlasování a voleb, námítky členů orgánu Společenství, kteří požádali o zaprotokolování, a datum, kdy byl zápis vyhotoven. -----
- 5) Přílohu zápisu tvoří zejména seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů byl a nebyl přítomen, včetně podpisů členů, pozvánka na jednání a další písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným záležitostem. -----
- 6) Kdo zasedání orgánu Společenství svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. -----

Čl. VII. Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem Společenství je Shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek v domě. -----
- 2) Do výlučné působnosti Shromáždění náleží rozhodování o: -----
 - a) změna Stanov, -----
 - b) volba a odvolávání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku, -----
 - d) **schválení celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku**, včetně pravidel pro tvorbu Fondu oprav a použití peněžních prostředků z Fondu oprav, -----
 - e) **schválení výše příspěvku na vlastní správní činnost Společenství**, -----
 - f) **schválení druhu služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky**, -----

- g) schválení pravidel pro užívání společných částí Domu a Pozemku, -----
- h) 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, není-li toto rozhodnutí v pravomoci Výboru, -----
 - způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy Společenství, -----
- i) udělování předchozího souhlasu k: -----
- nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, ---
 - nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a jiných práv a majetkových hodnot, jejichž pořizovací hodnota převyšuje v kalendářním roce v souhrnu částku ve výši 50.000, - Kč (padesát tisíc korun českých), -----
 - uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
- j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy Domu a Pozemku a rozhodnutí o její změně, -----
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, Stanovami nebo v záležitostech, které si Shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
- 3) Výbor svolá Shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává Výbor i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 (třiceti) dnů od doručení podnětu. V podnětu musí být uveden návrh pořadu zasedání Shromáždění. Nesplní-li Výbor povinnost svolat Shromáždění, jsou oprávněni zasedání svolat tito členové Společenství sami, a to na náklad Společenství. V tomto případě může být pořad zasedání proti návrhu uvedenému v podnětu změněn jen se souhlasem těch vlastníků jednotek, kteří podnět podali.
- 4) **Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou**, která se odešle všem vlastníkům jednotek, a současně vyvěsí v Domě na domovní vývěsce Společenství. Odeslání pozvánky může být provedeno též prostřednictvím elektronické pošty na podpisem potvrzenou e-mailovou adresu vlastníka jednotky evidovanou Společenstvím. -----
- 5) Písemná pozvánka musí být **odeslána nejméně 15 (patnáct) dní přede dnem konání** Shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání. 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. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady týkajícími se pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 6) Má-li dojít ke změně Stanov Společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna Stanov Společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
- 7) Jednání Shromáždění řídí Výbor, v případě svolání Shromáždění svolavatelem podle odstavce 3 věta druhá řídí jednání Shromáždění vlastník jednotky zmocněný tímto svolavatelem. -----
- 8) **Každý vlastník jednotky v domě má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech Domu a Pozemku.** Je-li vlastníkem jednotky Společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu náležejících k jednotlivým jednotkám je patrná z výpisu z listu vlastnictví Domu. -----
- 9) Každý člen je **oprávněn dát se na zasedání Shromáždění a při hlasování na Shromáždění zastoupit** kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena svolavateli před zahájením zasedání.-----

- 10) Shromáždění je **schopné usnášení** za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají **většinu všech hlasů**. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže obecně závazné právní předpisy nebo Stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Není-li svolané Shromáždění způsobilé se usnášet, může Výbor navrhnout, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
- 11) **Nejméně 2/3 většiny hlasů na zasedání Shromáždění přítomných** vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----
 - a) schválení nebo změně Stanov, -----
 - b) udělení souhlasu k uzavření smlouvy o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi -----
 - c) udělení souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - d) udělení souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil. -----
- 12) 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. Pokud by požadoval člen na Shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo Společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----
- 13) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli člena Společenství **soud**. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti týkající se správy domu a pozemku 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.-----
- 14) Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla Shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost Shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu Společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se Stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku. -----
- 15) Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může Výbor svolat náhradní shromáždění. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.-----

Čl. VIII. Výbor

- 1) Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----

- 3) Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání.
- 4) Každý z členů výboru zastupuje společenství samostatně.-----
- 5) Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním. -----
- 6) Funkční období členů výboru činí pět let a počíná zvolením do funkce. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním, mohou být do své funkce voleni opětovně. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává. -----
- 7) Způsobilý být členem výboru je ten, kdo je členem společenství vlastníků, je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li členem výboru jiná právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve výboru zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu. -----
- 8) Kdo přijme funkci člena výboru, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Člen výboru vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval. -----
- 9) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jedenkrát do roka. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedy výboru. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a zapisovatelem, přílohu zápisu tvoří listina přítomných. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchylný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí.-----
- 10) Má-li společenství vlastníků zaměstnance, je pověřen právním jednáním vůči zaměstnancům Výbor výboru. -----
- 11) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li člen výboru společenství vlastníků škodu, kterou jí způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci. -----
- 12) Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména: -----
 - a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy Domu a Pozemku a dalších činností Společenství podle obecně závazných právních předpisů a Stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti Shromáždění; **zajišťuje plnění usnesení Shromáždění a odpovídá mu za svou činnost**, -----

- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti Společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění Domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, -----
 - c) odpovídá za zajištění vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
 - d) připravuje podklady pro jednání Shromáždění, svolává Shromáždění, předkládá Shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě Domu a Pozemku a o dalších činnostech Společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu Domu a pozemku, -----
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má Shromáždění projednat, -----
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství, -----
 - g) navrhuje Shromáždění výši měsíčních příspěvků na správu Domu a Pozemku a vlastní správní činnost Společenství na základě projednávaného nebo schváleného plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí, -----**
 - h) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení Shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou Domu a Pozemku a vlastní správní činnost společenství a výši záloh na úhradu za služby, -----**
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství. -----
- 13) Výbor jako statutární orgán Společenství zejména: -----
- a) v souladu s obecně závaznými právními předpisy, Stanovami a s usneseními Shromáždění činí právní úkony jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy, -----
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody, -----
 - c) **jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek, -**
 - d) plní povinnosti podle obecně závazných právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku, -----
 - e) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč (padesát tisíc korun českých), -----
 - f) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí Domu, nepřevyšují-li náklady na provedení prací a souvisejících dodávek v jednotlivých případech částku 1.000 Kč (tisíc korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech Domu. -----
- 14) Výbor není oprávněn rozhodovat o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí ve vlastnictví Společenství nebo k jinému nakládání s nimi, a to ani v případě že jde o nabytí nemovité věci pro účely správy Domu a Pozemku. -----
- 15) Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníkům, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení. -----

- 16) Členové výboru, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy výboru do nejbližšího zasedání shromáždění. -----
- 17) Nemá-li výbor dostatečný počet členů potřebný k rozhodování, jmenuje na návrh toho, kdo osvědčí právní zájem, chybějící členy soud na dobu než budou noví členové povoláni postupem určeným ve stanovách; jinak soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, kdykoli se o tom při své činnosti dozví. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy člena statutárního orgánu v rozporu se zájmy společenství vlastníků a nemá-li společenství vlastníků jiného člena orgánu schopného ho zastupovat. Tyto stanovy ve smyslu § 488 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků. -----
- 18) Prvními členy výboru jsou:-----
- a. předseda výboru pan Milan Marek, narozený 18. 3. 1972, bytem Severní 81, Blešno,-----
 - b. člen výboru pan Daniel Pelikán, narozený 13. 5. 1974, bytem Podhumenská 82, Staročernsko, 530 02 Pardubice,-----
 - c. člen výboru pan Pavel Deutsch, narozený 24. 8. 1981, bytem Tolarova 782, Rosice, Pardubice,-----

Čl. IX.

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti Shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. -----
- 2) Osobou oprávněnou navrhnout rozhodování mimo zasedání shromáždění jsou osoby oprávněné ke svolání shromáždění. -----
- 3) Oprávněná osoba zašle návrh rozhodnutí na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu. -----
- 4) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem vlastníka jednotky na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
- 5) Nedoručí-li vlastník jednotky ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu oprávněné osobě svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že se zdržel hlasování. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech vlastníků jednotek. -----
- 6) Za přítomné se považují všichni vlastníci jednotek. -----
- 7) Oprávněná osoba oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. X.

Vznik členství, obecná ustanovení

- 1) Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky v domě. Členy Společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v Domě. -----

- 2) Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společní členové jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství. Zmocnění vyžaduje písemnou formu, pokud při výkonu práva nebudou přítomni všichni společní členové. Zmocnění postačí v ústní formě v případě, že se jedná o výkon práva v konkrétní věci, jemuž jsou přítomni všichni společní členové a všichni projeví shodnou vůli. V případě, že se společní členové na společném zástupci nedohodnou, jsou povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit Společenství pravomocné soudní rozhodnutí. -----
- 3) Písemné zmocnění udělené společnému zástupci jsou společní členové povinni Společenství předložit bezodkladně, nejpozději před prvním jednáním společného zástupce. -----
- 4) Společní členové mají právo na zasedání Shromáždění hlasovat jako jeden vlastník s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech Domu a Pozemku, přičemž váha hlasu je nedělitelná. Pokud společní členové hlasují na zasedání Shromáždění nebo vykonávají právo rozdílným způsobem, k jejich jednání se nepřihlíží a jako by na Shromáždění nebyli přítomni. -----
- 5) Za dluhy Společenství ručí vlastník jednotky v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech Domu a Pozemku. -----
- 6) Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu Domu ke dni účinnosti převodu. Společenství je povinno na základě žádosti vlastníka jednotky vyhotovit potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou Domu a Pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
- 7) Vlastník jednotky jakožto převodce vlastnického práva k jednotce ručí Společenství za dluhy, které přešly na nabyvatele jednotky. -----
- 8) Členství ve Společenství zaniká: -----
 - převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky na nabyvatele, -----
 - úmrtím nebo zánikem vlastníka jednotky, -----
 - zánikem jednotky, -----
 - jiným způsobem dle obecně závazných právních předpisů, -----
- 9) Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného vlastníka jednotky do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen vlastník jednotky neprodleně oznámit Výboru. -----

Čl. XI.

Práva a povinnosti vlastníků jednotek

- 1) Vlastník jednotky má **práva** uvedená v obecně závazných právních předpisech, těchto Stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
 - a) svobodně v mezích obecně závazných právních předpisů a Stanov spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, není-li třeba souhlasu Shromáždění, -----
 - b) užívat společné části Domu, -----
 - c) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a Stanovami, -----
 - d) účastnit se jednání Shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, a to i na základě písemné plné moci udělené zástupci, -----
 - e) volit a být volen do orgánů Společenství, -----
 - f) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty k činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----

- g) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, a to nejpozději do 3 (třech) měsíců ode dne doručení vyúčtování, nejpozději do 7 (sedmi) měsíců od skončení zúčtovacího období, -----
 - h) seznámit se s hospodařením Společenství, a způsobem správy Domu a Pozemku, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, -----
 - i) nahlížet do písemných podkladů pro jednání Shromáždění, do zápisu ze schůze Shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou Domu a Pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, -----
 - j) obdržet na pořádání zápis ze zasedání Shromáždění, -----
 - k) žádat Výbor o sdělení jména a adresy kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v Domě. -----
- 2) Svá práva vlastník jednotky uplatňuje vůči Výboru. Při konání zasedání Shromáždění uplatňuje svá práva vůči Shromáždění. -----
- 3) Vlastník jednotky má **povinnosti** uvedené v obecně závazných právních předpisech, těchto Stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
- a) udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí Domu, -----
 - b) zdržet se jednání, které by ztížilo jinému vlastníku jednotky výkon jeho oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části Domu, -----
 - c) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu nebo Pozemku, o níž bylo řádně Společenstvím rozhodnuto, -----
 - d) dodržovat právní předpisy a Stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a Stanovami, -----
 - e) **platit řádně a včas stanovené příspěvky na správu Domu a Pozemku, včetně příspěvků určených na odměňování členů orgánů Společenství, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti Společenství,** -----
 - f) **platit řádně a včas stanovené zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a platit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, a to vždy ve lhůtě splatnosti 30 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování,** vlastník jednotky není v prodlení po dobu, po kterou je vyřizována jím podaná reklamace vyúčtování, přičemž k nezdůvodněné reklamaci, či reklamaci opakované se nepřihlíží, -----
 - g) podílet se na úhradě ztráty Společenství, -----
 - h) **zaplatit v případě prodlení s placením příspěvků na správu Domu a Pozemku, příspěvků na vlastní činnost Společenství, záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu nebo nedoplatků vyplývajících z vyúčtování, které přesahuje 3 měsíce ode dne jeho splatnosti, smluvní pokutu ve výši 25 % z dlužné částky,** -----
 - i) řídit se obecně závaznými právními předpisy, pravidly pro správu Domu a Pozemku a pro užívání společných částí a společných zařízení Domu, obsaženými v těchto Stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů Společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem společných technických zařízení, -----
 - j) zajistit dodržování pravidel pro správu Domu a Pozemku a pro užívání společných částí a společných zařízení Domu osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, -----
 - k) provádět úpravy bytu jen v souladu s obecně závaznými právními předpisy a Stanovami,

- l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo na společných částech Domu způsobil sám nebo ti, kteří byt užívají, odstranit na svůj náklad vadu zapříčiňující poškození společných částí Domu; pokud tak neučiní ani ve lhůtě 30 dnů od písemné výzvy k opravě, je Společenství oprávněno zajistit opravu za ceny obvyklé a vlastník jednotky je povinen ve lhůtě do 15 (patnácti) dnů od předložení vyúčtování Společenství zaplatit náhradu nákladů na opravu, -----
- m) 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, -----
- n) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo Domu jako celku, -----
- o) umožnit přístup Společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy Společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně, -----
- p) oznámit Společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky nebo od okamžiku změny skutečnosti, -----
- den nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - svoji adresu (adresu pro doručování), -----
 - počet osob v domácnosti, -----
 - počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, jméno a adresu osoby, již člen Společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů o počtu osob v domácnosti a počtu osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, -----
 - další skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, -----
- q) předat Společenství k rukám předsedy výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, -----
- r) 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 vlastník jednotky takovou osobu po ruce, je touto osobou Výbor. -----
- s) oznámit Společenství bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce od dne, kdy se o této skutečnosti dozví, rozhodnutí o jeho úpadku nebo o tom, že jednotka je předmětem exekuce, -----
- 4) Písemnou výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně vlastníkově jednotky je povinen doručit Výbor vlastníkově jednotky, nejde-li o havarijní či obdobný stav, nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu. Pokud vlastník jednotky neumožní přístupy do bytu za účelem provedení oprav společné části Domu a Společenství tak vznikne škoda, je vlastník jednotky povinen zaplatit tuto škodu a vedle náhrady škody zaplatit též smluvní pokutu ve výši 5.000, - Kč (pět tisíc korun českých), a to způsobem a ve lhůtě splatnosti dle písemné výzvy Výboru k zaplacení smluvní pokuty.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů nemá vlastník jednotky právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Vlastník má právo pořizovat si fotokopie dokumentů v místě nahlédnutí. V případě, že bude vlastník jednotky vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením Společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy Domu a Pozemku častěji než 2krát ročně, je povinen zaplatit Společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 750 Kč (sedm set padesát korun českých) za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat.

- 6) Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání Shromáždění nebo zápisů ze Shromáždění častěji než jedenkrát pro každé Shromáždění. -----
- 7) Na návrh Společenství nebo vlastníka dotčené jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků. -----

ČÁST PÁTÁ PRAVIDLA SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII.

Pravidla pro užívání společných částí Domu a Pozemku

- 1) Společnými částmi jsou ty části Domu a Pozemku, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Shromáždění Společenství může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy Společenství a pro další osoby vstupující do Domu. -----
- 2) 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 vlastníků jednotek. -----
- 3) V případě chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech Domu, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí Domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----
- 4) Vlastník jednotky je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení Domu ve společných částech a společných prostorách Domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách Domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů Domu. -----
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen vlastník jednotky zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepě, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
- 6) Vlastník jednotky je povinen se zdržet užívání balkonu, teras a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách Domu a na Domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem Výboru; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník jednotky zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Vlastník jednotky se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací Výborem. -----
- 8) Vlastník jednotky je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----

- 9) Pokud vlastník jednotky uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním vlastníkům jednotek. 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. -----
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy u Výboru.
- 11) Každý vlastník jednotky je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků a uživatelů jednotek; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací Výboru a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý vlastník jednotky zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
- 12) Výbor zajišťuje kontrolu využití společných částí Domu v porovnání s jejich určením. V případě zájmu vlastníka o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá vlastník jednotky dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím Společenství. -----
- 13) Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby shora uvedené povinnosti dodržovaly i osoby, které jednotku v jeho vlastnictví užívají. -----

ČÁST ŠESTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII.

Hospodaření Společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- 1) Příjmem Společenství jsou zejména -----
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu Domu a Pozemku, -----
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu Domu a pozemku, -----
 - c) poplatky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků 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, -----
 - e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím, -----
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh. -----
- 2) Příjmem Společenství nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství vlastníků jednotek; 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) Uzavře-li Společenství podle Stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům Společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu Domu a Pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené vlastníky jednotek, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle obecně závazných právních předpisů a Stanov schvalují příslušné orgány Společenství. -----
- 4) Nabude-li Společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v obecně závazných právních předpisech a ve Stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení Shromáždění, pokud v usnesení Shromáždění není stanoveno jinak. -----
- 5) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům Společenství k tomu příslušným orgánem Společenství a plnění závazků třetích osob vůči Společenství. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----
- 6) Členové Společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech Domu a Pozemku. -----
- 7) Členové Společenství ručí za závazky Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech Domu. -----

Čl. XIV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje Shromáždění nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje, a to současně s výsledkem hospodaření z předcházejícího roku. Návrh rozpočtu předkládá Společenství Výbor. -----
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí Domu a Pozemku se z celkového příspěvku na správu Domu a Pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj, dále jen **Fond oprav**. -----
- 3) Rozpočet zahrnuje přehled předpokládaných výdajů a příjmů na kalendářní rok, a to: -----
 - a) správa Domu a Pozemku – Fondu oprav a ostatní náklady na řádný provoz Domu a Pozemku -----
 rozpočet obsahuje zejména tyto údaje a položky: -----
 - zůstatek Fondu oprav k 1. lednu daného kalendářního roku, -----
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů Společenství na správu Domu a Pozemku, -----
 - seznam činností, na které bude čerpáno z Fondu oprav, tj. seznam oprav, prací na modernizaci a rekonstrukci společných částí Domu, údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, -----
 - daně, -----
 - pojištění Domu a Pozemku, -----
 - b) vlastní správní činnost Společenství -----
 rozpočet obsahuje zejména tyto položky: -----
 - odměny členů výboru včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění, chod kanceláře Společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb, -----
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy Domu a Pozemku a vedení účetnictví společenství, -----
 - bankovní poplatky, -----

- c) náklady na plnění spojená s užíváním bytů a společných částí Domu -----
rozpočet obsahuje zejména tyto položky: -----
- teplo a teplá voda, voda, -----
- elektřina ve společných částech Domu, -----
- úklid společných prostor, -----
- společná televizní anténa. -----

Čl. XV.

Příspěvky na správu Domu a Pozemku a úhrady nákladů na Služby

- 1) Příspěvky na správu Domu a Pozemku a vlastní správní činnost Společenství a dále zálohy na úhradu za Služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí vlastníci jednotek vždy nejpozději do 25. kalendářního dne měsíce, na který je platba určena, na účet Společenství, nerozhodne-li Shromáždění o placení na účet správce. -----
- 2) Zprávu o použití a stavu příspěvků a záloh na služby předkládá Výbor ke schválení Shromáždění spolu se zprávou o hospodaření Společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. -----
- 3) Příspěvky na správu Domu a Pozemku platí každý vlastník jednotky formou měsíčních plateb, a to: -----
 - a) příspěvky na správu Domu a Pozemku – dle rozhodnutí Shromáždění, a to: -----
 - ve výši odpovídající podílu na společných částech Domu a Pozemku; -----
 - b) příspěvky na vlastní správní činnosti Společenství – dle rozhodnutí Shromáždění, a to: -----
 - stejnou částkou za každou jednotku v Domě. -----
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok Společenstvím rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Domu a Pozemku a vlastní správní činnost Společenství platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, dodávka elektřiny do společných prostor v domě, úklid společných prostor v Domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, a další služby, o jejichž poskytování rozhodne Shromáždění. -----
- 6) **Na náklady na služby** jsou vlastníci jednotek povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvky. 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) **Způsob rozúčtování záloh na náklady na služby stanoví Shromáždění.** Výši záloh na služby stanovuje Výbor společenství, přičemž je povinen dbát na zachování platební schopnosti společenství. Rozhodující pro stanovení výše zálohy je výše podílu vlastníka jednotky na společných částech Domu a skutečnost, zda k užívání jednotky byl udělen kolaudační souhlas. Výbor zohledňuje i počet osob, které jednotku skutečně užívají. Nebude-li Shromážděním rozhodnuto jinak, bude rozúčtována: -----
 - dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; -----
 - dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu, -----
 - ostatní náklady na služby dle podílů vlastníků jednotek na společných částech Domu. -

- 8) Vyúčtování záloh na služby je Společenství povinno provést nejpozději do 4 (čtyřech) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Odeslání vyúčtování může být provedeno též prostřednictvím elektronické pošty na podpisem potvrzenou e-mailovou adresu vlastníka jednotky evidovanou Společenstvím. Od doručení vyúčtování plyne členům společenství lhůta 30 (třiceti) kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 (třiceti) dnů od doručení námitky. -----
- 9) Výbor je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena Společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění Vývoru, je Výbor oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu Společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen zaplatit dlužící vlastník jednotky. Společenství je rovněž oprávněno postoupit pohledávku vůči dlužníkovi na třetí osobu. - - - -

Prohlašuji, že předpoklady pro sepsání tohoto notářského zápisu byly splněny. Toto právní jednání je v souladu s právními předpisy a splňuje náležitosti a podmínky stanovené zákonem pro zápis do rejstříku společenství jednotek. Formality pro toto právní jednání a pro zápis do rejstříku společenství jednotek byly splněny. -----

Tento notářský zápis byl panem Danielem Pelikánem přečten a poté za účastníka schválen. - -

Daniel Pelikán v.r.

Notář:

Mgr. Dalibor Novák v.r.

otisk úředního razítka:

Mgr. Dalibor Novák

notář v Pardubicích

malý státní znak

1.

L.S.

Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 20.09.2024 pod číslem NZ 369/2024. ---
Stejnopis byl vyhotoven dne 20.09.2024 -----

Mgr. Dalibor
Novák

Podepsal Mgr. Dalibor Novák
DN: cn=Mgr. Dalibor Novák, c=CZ,
o=Mgr. Dalibor Novák, notář,
ou=notář v Pardubicích,
email=dn@notarnovak.cz
Datum: 2024.09.20 12:07:14 +02'00'