

①

Město Vysoké nad Jizerou
IČ: 00276294
se sídlem Náměstí Dr. Karla Kramáře 227,
512 11 Vysoké nad Jizerou
zastoupené Mgr. Lucií Vaverkovou Strnádkovou,
starostkou města

(dále jen vlastník budovy)

tímto činí toto

Prohlášení vlastníka nemovité věci dle ust. § 1166 zák.č. 89/2012 Sb., v platném znění

I.

Popis budovy a pozemku

1) Vlastník nemovité věci je výlučným vlastníkem pozemku parc.č. st. 650 jehož součástí je dům č.p. 366, vše v katastrálním území a části obce Vysoké nad Jizerou, obec Vysoké nad Jizerou zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily na LV č. 10001 (dále jen budova).

II.

Popis jednotek

Vlastník nemovité věci vymezuje v domě č.p. 366 následující jednotky:

a) Jednotka č. 366/1

Byt o velikosti 3+1 umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy s celkovou plochou s příslušenstvím 92,40 m². Jednotka je určena k užívání jako byt.

Jednotku tvoří:

Místnost	Výměra	Vybavení	Ks
hala	10,70 m ²		
ložnice	14,40 m ²		
kuchyň	9,20 m ²	kuchyňská linka	1
dětský pokoj	15,10 m ²		
obývací pokoj	21,20 m ²		
koupelna	4,40 m ²	vana, umyvadlo	1
WC	0,90 m ²	WC mísa	1
sklep č. 9	16,50 m ²		
balkon			1
Celková výměra jednotky	92,40 m²		

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu,

kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K jednotce dále patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Umístění jednotky v budově je znázorněno v příloze tohoto prohlášení.

b) Jednotka č. 366/2

Byt o velikosti 4+1 umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy s celkovou plochou s příslušenstvím 99,50 m². Jednotka je určena k užívání jako byt.

Jednotku tvoří:

Místnost	Výměra	Vybavení	Ks
hala	8,10 m ²		
ložnice 1	12,20 m ²		
ložnice 2	14,40 m ²		
kuchyň	9,90 m ²	kuchyňská linka	1
dětský pokoj	14,40 m ²		
obývací pokoj	22,30 m ²		
koupelna	4,10 m ²	vana, umyvadlo	1
WC	0,90 m ²	WC mísa	1
spíž	1,90 m ²		
Sklep č. 4	11,30 m ²		
lodžie			1
Celková výměra jednotky	99,50 m²		

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K jednotce dále patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Umístění jednotky v budově je znázorněno v příloze tohoto prohlášení.

c) Jednotka č. 366/3

Byt o velikosti 3+1 umístěný v prvním nadzemním podlaží budovy s celkovou plochou s příslušenstvím 87,20 m². Jednotka je určena k užívání jako byt.

Jednotku tvoří:

Místnost	Výměra	Vybavení	Ks
hala	10,70 m ²		
ložnice	14,40 m ²		
kuchyň	9,20 m ²	kuchyňská linka	1

dětský pokoj	15,10 m ²		
obývací pokoj	21,20 m ²		
koupelna	4,40 m ²	vana, umyvadlo	1
WC	0,90 m ²	WC mísa	1
sklep č. 3	11,30 m ²		
balkon			1
Celková výměra jednotky	87,20 m²		

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K jednotce dále patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Umístění jednotky v budově je znázorněno v příloze tohoto prohlášení.

d) Jednotka č. 366/4

Byt o velikosti 3+1 umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy s celkovou plochou s příslušenstvím 90,60 m². Jednotka je určena k užívání jako byt.

Jednotku tvoří:

Místnost	Výměra	Vybavení	Ks
hala	10,70 m ²		
ložnice	14,40 m ²		
kuchyň	9,20 m ²	kuchyňská linka	1
dětský pokoj	15,10 m ²		
obývací pokoj	21,20 m ²		
koupelna	4,40 m ²	vana, umyvadlo	1
WC	0,90 m ²	WC mísa	1
sklep č. 7	14,70 m ²		
balkon			1
Celková výměra jednotky	90,60 m²		

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K jednotce dále patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Umístění jednotky v budově je znázorněno v příloze tohoto prohlášení.

e) Jednotka č. 366/5

Byt o velikosti 4+1 umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy s celkovou plochou s příslušenstvím 102,90 m². Jednotka je určena k užívání jako byt.

Jednotku tvoří:

Místnost	Výměra	Vybavení	Ks
hala	8,10 m ²		
ložnice 1	12,20 m ²		
ložnice 2	14,40 m ²		
kuchyň	9,90 m ²	kuchyňská linka	1
dětský pokoj	14,40 m ²		
obývací pokoj	22,30 m ²		
koupelna	4,10 m ²	vana, umyvadlo	1
WC	0,90 m ²	WC mísa	1
spíž	1,90 m ²		
sklep č. 8	14,70 m ²		
lodžie			1
Celková výměra jednotky	102,90 m²		

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K jednotce dále patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Umístění jednotky v budově je znázorněno v příloze tohoto prohlášení.

d) Jednotka č. 366/6

Byt o velikosti 3+1 umístěný ve druhém nadzemním podlaží budovy s celkovou plochou s příslušenstvím 83,20 m². Jednotka je určena k užívání jako byt.

Jednotku tvoří:

Místnost	Výměra	Vybavení	Ks
hala	10,70 m ²		
ložnice	14,40 m ²		
kuchyň	9,20 m ²	kuchyňská linka	1
dětský pokoj	15,10 m ²		
obývací pokoj	21,20 m ²		
koupelna	4,40 m ²	vana, umyvadlo	1
WC	0,90 m ²	WC mísa	1
sklep č. 6	7,30 m ²		
balkon			1
Celková výměra jednotky	83,20 m²		

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K jednotce dále patří podlahová

krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Umístění jednotky v budově je znázorněno v příloze tohoto prohlášení.

e) **Jednotka č. 366/7**

Byt o velikosti 4+1 umístěný ve třetím nadzemním podlaží budovy s celkovou plochou s příslušenstvím 124,93 m². Jednotka je určena k užívání jako byt.

Jednotku tvoří:

Místnost	Výměra	Vybavení	Ks
chodba	10,12 m ²		
pracovna	11,79 m ²		
komora	16,82 m ²		
koupelna	7,69 m ²	vana, umyvadlo	1
ložnice	22,60 m ²		
Obývací pokoj s k.k.	42,47 m ²	kuchyňská linka	
WC	1,14 m ²	WC mísa	1
sklep č. 5	12,30 m ²		
balkon			1
Celková výměra jednotky	124,93 m²		

Součástí jednotky je její veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, plynu, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace silno i slaboproudá) kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů. K jednotce dále patří podlahová krytina, obklady stěn, vnitřní omítky, nenosné příčky, vnitřní dveře nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vstupní dveře.

Umístění jednotky v budově je znázorněno v příloze tohoto prohlášení.

III. Společné části

1) Společné části, které budou společné všem vlastníkům jednotek, jsou zádveří, chodby, schodiště, střecha, komíny, stoupací vedení včetně uzavíracích ventilů, společné rozvody elektroinstalace, vody, plynu a kanalizace, zvonky a poštovní schránky, dveře ve společných prostorách. Společné části budovy

společné všem vlastníkům jednotek mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

2) Společné části domu, které mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě pouze vlastníci jednotky č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 jsou půda č. 1 a půda č. 2 nacházející se ve třetím nadzemním podlaží budovy. Výměra těchto společných částí společných pouze vlastníkům některých jednotek činí

Společné části budovy definované v odstavci jedna, mají s výjimkou společných částí uvedených v předchozím odstavci, právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickému podílu na společných částech domu.

IV. Podíl na společných částech

1) Výše spoluvlastnických podílů na společných částech budovy a na pozemku jsou stejné.

2) Spoluvlastnické podíly na společných částech budovy a na pozemku jsou nedílnou součástí jednotky.

3) Jednotlivé spoluvlastnické podíly ke společným částem budovy jsou následující:

- k jednotce č. 366/1 spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/2 spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/3 spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/4 spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/5 spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/6 spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/7 spoluvlastnický podíl na společných částech budovy ve velikosti 1/7.

4) Jednotlivé spoluvlastnické podíly ke společným částem budovy, které jsou společné pouze vlastníkům jednotek č. 1-6 (tj. půdy č. 1 a půdy č. 2) jsou

následující:

- k jednotce č. 366/1 spoluvlastnický podíl ve velikosti 1/6.
- k jednotce č. 366/2 spoluvlastnický podíl ve velikosti 1/6.
- k jednotce č. 366/3 spoluvlastnický podíl ve velikosti 1/6.
- k jednotce č. 366/4 spoluvlastnický podíl ve velikosti 1/6.
- k jednotce č. 366/5 spoluvlastnický podíl ve velikosti 1/6.
- k jednotce č. 366/6 spoluvlastnický podíl ve velikosti 1/6.

Výměry společných částí domu č.p. 366 jsou:

- Půda č. 1 – 42,02 m²
- Půda č. 2 – 70,04 m²
- Schodiště – 51,08 m²
- Chodby - 50,06 m²
- Zádveří - 2,80 m²

Celková plocha společných částí domu společných pro všechny spoluvlastníky činí 103,94 m².

Plocha společných částí domu společných pouze některým spoluvlastníkům činí 112,06 m²

Spoluvlastnické podíly k pozemku jsou následující:

- k jednotce č. 366/1 spoluvlastnický podíl na pozemku ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/2 spoluvlastnický podíl na pozemku ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/3 spoluvlastnický podíl na pozemku ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/4 spoluvlastnický podíl na pozemku ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/5 spoluvlastnický podíl na pozemku ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/6 spoluvlastnický podíl na pozemku ve velikosti 1/7.
- k jednotce č. 366/7 spoluvlastnický podíl na pozemku ve velikosti 1/7.

5) Z právních jednání týkajících se společných částí budovy a pozemku jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů.

6) Na vlastníky jednotek přejdou spolu s převodem vlastnického práva k jednotce také práva a povinnosti týkající se budovy a pozemku. Jedná se zejména o následující závazky:

- smlouva o dodávce elektrické energie ve společných částech budovy
- smlouva o pojištění nemovitostí (smlouva o pojištění bude městem Vysoké nad Jizerou ukončena a Společenství vlastníků jednotek uzavře smlouvu novou)

V.

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků budovy na výdaje

- 1) Výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy a pozemku tvoří zejména:
 - a) daň z nemovité věci
 - b) pojištění budovy
 - c) náklady na údržbu a opravy budovy
 - d) náklady na spotřebu elektřiny ve společných částech budovy

- 2) Vlastníci jednotek jsou povinni na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí budovy přispívat dle stanov Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 366.

- 3) Vlastníci jednotek budou povinni měsíčně přispívat zálohou na výše uvedené výdaje, a to na účet správce budovy, kterým bude Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 366.

VI.

Pravidla pro správu společných částí budovy a pozemku

- 1) Správu společných částí budovy a pozemku bude vykonávat Společenství vlastníků jednotek domu č. p. 366, se sídlem Vysoké nad Jizerou č.p. 366, 512 11 Vysoké nad Jizerou (dále jen správce).

VII.

Zásady stanov Společenství vlastníků domu č.p. 366

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem v souvislosti se zajišťováním správy domu a pozemku v rozsahu a způsobem stanoveným právním předpisem a těmito stanovami. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání či být jeho členem či společníkem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství může jednat v mezích svého účelu se třetími osobami a nebo v určitých případech zastupovat vlastníky jednotek při uplatňování jejich práv. Společenství se může sdružit s jiným společenstvím vlastníků, ale nesmí se zavázat k ničemu jinému než poskytnutí vkladu nebo členských příspěvků.

2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě (dále jen "**jednotka**"). Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, společnými členy

společenství jsou spoluvlastníci jednotek, a to za podmínek uvedených v zákoně (dále též jen "**člen společenství**").

3. Společné části domu a pozemku (včetně veškerých pozemků vymezených v prohlášení vlastníka jakožto společné části) se dále také nazývají „**společné části**“.
4. Podíly vlastníků jednotek na společných částech jsou stejné.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova "**Společenství vlastníků Vysoké nad Jizerou č.p. 366**".
2. Sídlem společenství je Vysoké nad Jizerou, č.p. 366, PSČ 512 11

Čl. III

Správa domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje činnosti zajišťované či vykonávané v rozsahu a způsobem uvedeným v právních předpisech, zejména v ust. § 1189 občanského zákoníku, v těchto stanovách a v rozhodnutích přijatých orgány společenství. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství.
2. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku jsou zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, které jsou společnými částmi a dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části,

- e) 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,
 - f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení a vybírání záloh na úhrady cen plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu (dále jen „služby“) a jejich vyúčtování a vypořádání, stanovování a vybírání příspěvků do fondů tvořených společenstvím,
 - g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání (pokud vzniknou zákonné podmínky pro podání daňového přiznání), řádné hospodaření s finančními prostředky,
 - h) vedení seznamu vlastníků jednotek v domě,
 - i) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek,
 - j) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží vlastníkům jednotek v domě (případně jiným osobám), včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - k) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.
3. Společenství zajišťuje, vykonává a odpovídá za správu domu a pozemku způsobem a v rozsahu stanoveném právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutími orgánů společenství.
4. 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 zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu,
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat.
5. Společenství dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé strany.
6. Pokud tyto stanovy neurčují jinak, podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu a pozemku se řídí příslušnými právními předpisy.

Čl. IV

Členství ve společenství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce. Společenství členy eviduje a sděluje jim informace podle zákona, stejně tak členové společenství sdělují společenství zákonem a těmito stanovami vyžadované informace.
2. Člen společenství se může nechat při výkonu svých práv zastoupit jiným členem společenství nebo třetí osobou na základě písemné plné moci. Spoluvlastníci jednotky zmocní pro jednání vůči společenství společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění musí být písemné.

Čl. V

Členská práva a povinnosti a způsob jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva a povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku, zejména v ust. §§ 1175 a násl. občanského zákoníku, a dalších právních předpisech, pokud tyto stanovy neurčují jinak. Rozsah práv a povinností členů společenství je dán též pravidly pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí.
2. Člen společenství má právo zejména:
 - a) svobodně na své náklady spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - b) užívat společné části podle pravidel stanovených v zákoně a těchto stanovách, přičemž nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - c) v souladu s ust. § 1178 občanského zákoníku požadovat informaci o jménu a adrese kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,
 - d) právo seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje a za tímto účelem nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
 - e) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - f) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání (per rollam),
 - g) volit a být volen do orgánů společenství, přičemž způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání,
 - h) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,

- i) obdržet včas vyúčtování záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na plnění spojená nebo související s užíváním jednotky (dále jen „služby“) nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období (kalendářní rok) a vrácení případných přeplatků do 1 měsíce od obdržení vyúčtování,
- j) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím, do účetních knih a účetních dokladů a požadovat zákonem stanovená potvrzení, přičemž je povinen uhradit společenství náklady, které tím společenství vzniknou, o konkrétní výši nákladů rozhodne statutární orgán společenství, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

3. Člen společenství má povinnost zejména:

- a) udržovat na své náklady svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- b) udržovat na své náklady společné části, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- c) dodržovat právní předpisy upravující bytové spoluvlastnictví, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu s právními předpisy a těmito stanovami,
- d) hradit řádně a včas stanovené zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku (včetně příspěvků na tzv. náklady vlastní správní činnosti - tj. odměňování osoby, která dům spravuje, tzv. operativního správce, na odměňování členů orgánů, na vedení účetnictví a podobné náklady správní činnosti), hradit řádně a včas stanovené příspěvky do fondů tvořených společenstvím
- e) hradit řádně a včas stanovené zálohy na služby,
- f) hradit řádně a včas nedoplatky vyplývající z vyúčtování záloh do 3 měsíců od obdržení vyúčtování; vyúčtování bude předáváno buď osobně oproti podpisu, nebo zasláno e-mailem, způsob předání bude zvolen dle dohody mezi členem a společenstvím,
- g) zaplatit úroky z prodlení s platbami stanovených záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a úroky z prodlení s platbami záloh na úhradu služeb včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a to ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení,
- h) hradit náklady, které společenství v souvislosti se žádostí člena či z jiných důvodů na straně člena společenství vzniknou (klíče, nahlížení do listin, nezpřístupnění bytu aj.) bez zbytečného odkladu po předložení jejich vyúčtování,
- i) řídit se pravidly pro správu domu a pozemku, včetně pravidel obsažených v Domovním řádu, zajistit dodržování těchto pravidel osobami, kterým umožní do bytu a společných částí přístup, včetně nájemců,
- j) řídit se při užívání společných částí a společných zařízení pravidly těchto stanov a rozhodnutími (pokyny) orgánů společenství, včetně povinnosti hlásit údaje o klíčích od společných částí, pokud tak shromáždění rozhodne, a zajistit jejich dodržování také všemi osobami, kterým do domu umožní přístup, včetně nájemců,
- k) zdržet se jednání, jímž by ztížil užívání jednotky nebo společných částí jiným vlastníkům jednotek a nezasahovat tak do práv ostatních členů společenství (zajistit dodržování této povinnosti osobami, kterým umožní užívání jednotky a společných částí); úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních

vlastníků jednotek, provádět úpravy společných částí jen se souhlasem společenství nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

- l) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním nebo s jeho vědomím a souhlasem jednotku užívají (zejména nájemci) nebo jimž do domu umožnil vstup, případně nahradit náklad společenství na tento účel vynaložený,
- m) po předchozí výzvě hlásit stavy měřicích zařízení umístěných v jednotce ve stanovených lhůtách,
- n) umožnit po předchozím vyzvání společenství přístup do jednotky, pokud to vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo společných částí,
- o) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich po předchozí výzvě přístup,
- p) oznámit bez zbytečného odkladu statutárnímu orgánu společenství datum nabytí vlastnictví jednotky včetně své adresy a počtu osob, které s ním sdílejí domácnost, případně bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně 3 měsíce v jednom kalendářním roce, v případě rozúčtování služeb podle osob pak osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v bytě po dobu delší než 3 měsíce v průběhu účtovacího období,
- q) oznámit společenství v případě přenechání bytu do užívání jiné osobě jméno a adresu této osoby včetně počtu osob ve smyslu předchozího bodu,
- r) předat společenství svoji aktuální adresu a e-mailovou adresu,
- s) předat společenství před zahájením stavebních úprav projektovou dokumentaci v případě, že stavebně upravuje svou jednotku, a po předchozí výzvě umožnit společenství přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části.

4. Společenství vede seznam vlastníků jednotek v domě. V seznamu vlastníků jednotek je u každého vlastníka uvedeno:

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

5. Člen společenství je povinen údaje uvedené v tomto článku odst. 4 a jejich změny ohlásit statutárnímu orgánu společenství bez zbytečného odkladu.

6. Seznam vlastníků jednotek společenství je zpřístupněn členům společenství k nahlédnutí u předsedy výboru. Předseda výboru zašle e-mailem seznam členovi společenství na jím uvedenou e-mailovou adresu, pokud o to požádá.
7. Zápisy, změny a výmazy v seznamu vlastníků jednotek činí statutární orgán společenství neprodleně poté, co se dozví o skutečnosti významné pro provedení zápisu, změny či výmazu údaje v seznamu vlastníků jednotek.
8. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu vlastníků jednotek obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého vlastníka může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
9. Seznam vlastníků jednotek může být uveřejněn se souhlasem všech vlastníků jednotek, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu vlastníků jednotek musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. VI

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a o správě domu a pozemku, jakož i schválení celkové výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku (včetně schválení celkové výše příspěvků na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů orgánů společenství, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti) pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných záloh na příspěvky,
 - e) schválení druhu a rozsahu služeb a schválení výše záloh na jejich úhradu pro příští období, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) schválení pravidel pro vyúčtování záloh na služby,
 - g) schválení rozpočtu na kalendářní rok,
 - h) schválení mimořádného příspěvku na správu domu a pozemku, schválení mimořádného příspěvků do fondů tvořených společenstvím,
 - i) schválení pravidel tvorby a použití fondů, zejména fondu oprav, včetně schválení výše příspěvků do takových fondů, schválení použití prostředků z těchto fondů v konkrétních případech,
 - j) rozhodování:

- i. o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- ii. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
- iii. o změně podlahové plochy bytu,
- iv. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- v. o změně podílu na společných částech,
- vi. o změně v určení společné části, která má sloužit k výlučnému užívání vlastníka jednotky, přičemž k tomuto rozhodnutí je vždy nutný souhlas vlastníka jednotky, s níž je výlučné užívání konkrétní společné části spojeno,
- vii. o údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 10 těchto stanov,
- viii. o využívání společného pozemku jednotlivými členy,
- ix. o udělování předchozího souhlasu:
 - I. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - II. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, vyjma věcí uvedených v čl. VII odst. 10 těchto stanov,
 - III. k uzavření smlouvy o úvěru/zápůjčce společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru/zápůjčky,
 - IV. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil.
- x. určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- xi. o zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění.
- xii. v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí, např. znění Domovního řádu.

3. Zasedání shromáždění se koná nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán společenství. Shromáždění musí být statutárním orgánem svoláno též, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Pokud tak statutární orgán neučiní, mohou tito členové svolat shromáždění k zasedání na náklad společenství sami.

4. Místo a čas zasedání určí tak, aby co nejméně omezovaly možnost vlastníků jednotek se ho zúčastnit.

5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou adresovanou všem vlastníkům jednotek nejméně třicet (30) dnů před jeho konáním. Pozvánka se vlastníkům jednotek zasílá na adresu uvedenou v seznamu vlastníků jednotek, a to poštou a současně e-mailem na e-mailovou

adresu (pokud ji vlastník poskytl) nebo předána osobně. Pozvánka musí být současně zveřejněna na obvyklém místě v domě nejméně třicet (30) dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. K pozvánce budou připojeny veškeré podklady týkající se pořadu zasedání. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.

6. Má-li na zasedání shromáždění dojít ke změně stanov společenství nebo dojít k rozhodnutí, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh takového usnesení.
7. Kdo zasedání svolal, může jej odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno, nejpozději však 7 dní přede dnem, na který bylo shromáždění původně svoláno.
8. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru, nebo jiný člen výboru pověřený výborem, nerozhodne-li shromáždění jinak.
9. Člen společenství se zúčastňuje zasedání shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc musí být udělena písemně a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jednom nebo na více zasedáních shromáždění. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, vykonávají hlasovací právo prostřednictvím společného zástupce; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.
10. Každý vlastník jednotky má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Při hlasování spoluvlastníků jednotky platí, že mají tolik hlasů, jako kdyby jednotka byla ve vlastnictví jediné osoby.
11. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů.
12. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčí jinak.
13. Dvou třetin hlasů všech vlastníků jednotek je zapotřebí k:
 - a) přijetí usnesení o změně stanov,
 - b) přijetí usnesení o změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) přijetí usnesení o změně účelu užívání domu, bytu nebo pozemku,
 - d) přijetí usnesení o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - e) přijetí usnesení o změně podlahové plochy bytu
 - f) přijetí usnesení o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - g) přijetí usnesení o změně podílu na společných částech,

- h) přijetí usnesení o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- i) přijetí usnesení o použití prostředků z fondů tvořených společenstvím v konkrétním případě,
- j) přijetí usnesení o schválení mimořádného příspěvku na správu domu a pozemku, přijetí usnesení o schválení mimořádného příspěvku do fondů tvořených společenstvím
- k) udělování předchozího souhlasu k:
 - i. nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - ii. uzavření smlouvy o úvěru/zápůjčce společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru/zápůjčky.

Podmínkou přijetí usnesení podle bodu 13 písm. b)-c) a e)-h) je uzavření písemné dohody dotčených vlastníků jednotek dle § 1169 občanského zákoníku. Usnesení shromáždění mu být v takovém případě vyhotoveno v písemné formě a opatřeno podpisem vlastníků jednotek, kteří s přijetím usnesení souhlasili. Ustanovení čl. 15 tím není dotčeno.

14. Nadpoloviční většina všech vlastníků jednotek je zapotřebí k:
 - a) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, k rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - b) přijetí usnesení o způsobu rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé vlastníky,
 - c) volbě členů statutárního orgánu a dalších volených orgánů společenství, případně volbě revizora
 - d) přijetí usnesení o opravě nebo stavební úpravě společné části a o jejich financování - tím není dotčeno ustanovení odst. 13 písm. k) odst. ii) tohoto článku.
15. Při hlasování o změně velikosti podílu na společných částech všech vlastníků jednotek nebo o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.
16. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá řídicí zasedání. Zápis ze zasedání shromáždění bude vyhotoven do 30 dnů od ukončení zasedání a bude rozeslán e-mailem všem členům, kteří poskytl e-mailovou adresu a vhozen do schránky. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídicí zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství.
17. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
18. Způsobem stanoveným zákonem může být rozhodnuto mimo zasedání (per rollam):

- a) o týchž záležitostech, ktoré mali byť projednané na zvolanom shromáždění, ktoré nebolo spôsobilé sa usnať, a to na návrh osoby, ktorá je oprávnená shromáždění svolat,
 - b) o týchž záležitostech, ktoré boli riadne projednané na zvolanom shromáždění, ale nebol-li návrh na usnesení prijat kvalifikovanou väčšinou hlasů ve smyslu odst. 13 a 14 tohoto článku, a to na návrh osoby, ktorá je oprávnená shromáždění svolat,
 - c) v ostatných veciach, a to na návrh štatutárneho orgánu spoločenství.
19. Návrh na rozhodnutí mimo zasadání vyžaduje písennou formu a vlastníčkům jednotek se doručuje na adresu uvedenou v seznamu vlastníků jednotek a současně e-mailem. Návrh na rozhodnutí mimo zasadání musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit a která činí nejméně třicet (30) dní ode dne doručení návrhu vlastníčkovi jednotky poštou.
20. K platnosti hlasování mimo zasadání se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky k návrhu („souhlasím“ alebo „nesouhlasím“) s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Nedoručí-li vlastník jednotky svůj souhlas s návrhem rozhodnutí výboru ve lhůtě dle 19 tohoto článku platí, že s návrhem nesouhlasí.
21. Rozhodnutí mimo zasadání se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže tyto stanovy vyžadují k rozhodnutí podle čl. 13 nebo čl. 14 vyšší počet hlasů. Mění-li se všem vlastníčkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
22. Výbor oznámí vlastníčkům jednotek v písenné formě a e-mailem výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady spoločenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Čl. VII

Výbor spoločenství

1. Štatutárním orgánem spoločenství je výbor spoločenství (dále jen "výbor"). Za svoji činnost odpovídá shromáždění. Výbor je voleným orgánem spoločenství.
2. Člen výboru je volen a odvoláván shromážděním. Spůsobilost být členem výboru stanoví tyto stanovy a zákon. Spůsobilý být členem štatutárneho orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena tohoto orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.

3. Funkční období člena výboru je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Člen výboru může být volen i opětovně.
4. Členství ve výboru dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce orgánem, který jej do funkce zvolil. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu členství ve výboru okamžikem tohoto odstoupení. Odstoupí-li člen výboru ze své funkce prohlášením došlým společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení takového prohlášení.
5. Pokud počet členů výboru neklesl pod polovinu, může výbor kooptovat další členy do nejbližšího zasedání shromáždění. Shromáždění může zvolit náhradníky členů výboru, kteří nastupují na uvolněné místo člena výboru podle stanoveného pořadí.
6. Výbor je sedmičlenný. Výbor volí předsedu a místopředsedu z řad svých členů a z funkce je odvolává. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí, a předseda jej svolává písemnou a e-mailovou pozvánkou.
7. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Člen výboru vykonává funkci osobně, to však nebrání tomu, aby člen písemně zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena výboru, aby za něho při neúčasti hlasoval.
9. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle právních předpisů, rozhodnutí orgánů veřejné moci a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění nebo jiného orgánu společenství nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
10. V působnosti výboru je také rozhodování o:
 - a) nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000 Kč a dále rozhodování o zeizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesáhne v souhrnu částku 10.000 Kč,
 - b) údržbě, opravě nebo stavební úpravě společné části, celková částka na opravy a údržbu však nesmí překročit souhrnnou částku v součtu 1.000 Kč v průměru na každou jednotku v domě a 10.000 Kč na společenství v kalendářním roce. Tento limit neplatí, jde-li o havarijní stav či odstranění jeho důsledků a/nebo opatření k zabránění větší škodě na společných částech nebo majetku vlastníků jednotek.

O všech rozhodnutích podle bodů 10a a 10b tohoto článku je výbor společenství povinen informovat

nejpozději na nejbližším zasedání shromáždění.

11. Výbor zastupuje společenství ve všech věcech společenství jako právnické osoby. Navenek společenství zastupují vždy společně dva členové výboru, a to předseda společně s dalším členem výboru nebo místopředseda společně s dalším členem výboru.
12. Výbor zejména připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávy o všech záležitostech společenství, včetně účetní závěrky a písemných materiálů, které má shromáždění projednat, zajišťuje řádné vedení písemností společenství, zajišťuje účetnictví, plní za společenství daňové povinnosti, zakládá zákonem požadované dokumenty do sbírky listin rejstříku společenství vlastníků jednotek, stanovuje a sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši záloh na příspěvky spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, jakož i výši příspěvků do fondů tvořených společenstvím, stanovuje jejich splatnost a zajišťuje vyúčtování záloh a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků. Zajišťuje dále včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.
13. Každý vlastník jednotky může podat výboru námitky proti správnosti stanovení výše jeho zálohy na příspěvek na správu domu a pozemku nebo zálohy na úhradu za služby či proti vyúčtování záloh, případně příspěvku do fondu tvořeného společenstvím, a to do 30 dnů od obdržení sdělení o výši zálohy na příspěvek na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za služby, příspěvku do fondu nebo doručení vyúčtování.
14. Výbor zajišťuje též vymáhání případných nároků na náhradu škody, která byla společenství způsobena některým z jeho členů nebo vícero členy společenství společně, jakož i vymáhání případných nákladů vzniklých společenství v souvislosti s odstraňováním takové škody nebo v souvislosti s odstraňováním následků porušení povinností člena nebo členů společenství vyplývajících z právních předpisů nebo těchto stanov. O výši a způsobu uplatňování těchto nároků rozhoduje výbor.

Čl. VIII

Revizor

1. Revizor je voleným orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat veškerou činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství a jeho orgánů.
2. Revizor je oprávněn nahlížet do všech účetních a jiných dokladů společenství, pořizovat si z nich na náklad společenství kopie a vyžadovat od statutárního orgánu společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Statutární orgán je povinen revizorovi poskytovat potřebnou součinnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství.
3. Revizor v rámci své působnosti zejména kontroluje činnost statutárního orgánu, podává statutárnímu orgánu zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní

činnosti s případnými návrhy na opatření vedoucí k odstranění závad, účastní se jednání výboru, projednává stížnosti členů společenství a podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti.

4. Funkční období revizora je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce nebo dnem, který byl při zvolení stanoven: jako počátek výkonu funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce revizora dále končí v důsledku odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce. Odstoupí-li revizor ze své funkce na schůzi výboru nebo na zasedání shromáždění, zanikne mu funkce revizora tímto odstoupením. Odstoupí-li revizor ze své funkce prohlášením došlým společenství, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od doručení takového prohlášení.

Čl. IX

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Na základě rozhodnutí shromáždění může společenství pověřit jinou osobu zajišťováním některých činností správy domu a pozemku; tím nejsou dotčeny působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.
2. Pokud dále není uvedeno jinak, všechny společné části přímo či i jen nepřímo užívají a podílejí se proto i na jejich správě, tedy na rozhodování o nich i na financování nákladů na ně, všichni členové společenství. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí. Má se za to, že se správa vztahuje i na společné části, které slouží k výlučnému užívání jen některým vlastníkům jednotek.
3. Pro správu domu a pozemku a užívání společných částí se stanoví dále tato pravidla:
 - a) o zásadách pro uzamykání společných částí (prostor), o podmínkách vydávání klíčů vlastníkům jednotek, o evidenci, klíčů a nákladech s tím spojených a o případném upřesnění rozsahu a doby užívání společných prostor rozhoduje shromáždění,
 - b) člen společenství odpovídá za dodržení pravidel pro užívání společných částí i všemi osobami, kterým vstup do domu umožní,
 - c) vývěsky, nápisy a informační zařízení mohou být v prostorách domu a na fasádě domu umístovány jen s předchozím souhlasem statutárního orgánu,
 - d) člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek a jakéhokoli jednání, které by bránilo narušenému výkonu práv ostatních vlastníků jednotek,
 - e) člen společenství není oprávněn rušit další členy společenství či jiné osoby v užívání jednotek a společných částí nad míru přiměřenou místním poměrům, zejména nepřiměřeným hlukem, kouřem, otřesy, pachem či světlem,
 - f) v případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků jednotek zejména pachem, hlukem, nebo

znečišťováním společných částí, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy: člen společenství je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, a dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit; člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů,

- g) člen společenství není oprávněn uvnitř společných prostor jakkoli manipulovat s ohněm ani s doutnajícími předměty a je povinen se řídit předpisy o požární ochraně,
- h) člen společenství není oprávněn ve společných částech umisťovat či ukládat jakékoli předměty nepatřící k vybavení domu bez souhlasu statutárního orgánu; to neplatí, pokud se jedná o společné části přenechané k jeho výlučnému užívání, povinnosti stanovené zvláštními předpisy tím nejsou dotčeny,
- i) člen společenství je povinen zdržet se ve společných částech ukládání odpadu, látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných částech, vytváření přepážek ve společných částech a větrání bytu do společných vnitřních prostor domu,
- j) porušuje-li vlastník jednotky obvyklý způsob užívání společných částí domu a pozemku nebo pokyny a pravidla společenství za tím účelem přijatá, vyzve ho společenství ke zdržení se takového jednání; v případě nerespektování výzvy vlastníkem jednotky je společenství oprávněno činit opatření k naplnění výzvy, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky,
- k) shromáždění je oprávněno rozhodnout o způsobu výkonu těchto i dalších zákonných pravidel v mezích určených zákonem i těmito stanovami a na základě jeho zmocnění je statutární orgán společenství oprávněn vydávat pokyny k zajištění řádné správy domu a pozemku, užívání společných částí a zachování pořádku v domě, včetně pokynů pro provoz technických zařízení v domě,
- l) další pravidla jsou stanovena v Domovním řádu schváleném shromážděním, členové jsou povinni Domovní řád dodržovat.

Čl. X

Hospodaření společenství, pravidla pro sestavení rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu a zálohy na služby a pro způsob určení jejich výše

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství ve formě příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek, s finančními prostředky poskytovanými členy společenství do fondů tvořených společenstvím a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Společenství nesmí podnikat, ani se na podnikání či jiné činnosti podnikatelů podílet.
2. Společenství hospodaří a nakládá se svým majetkem v souladu s účelem vymezeným v zákoně a způsobem stanoveným právními předpisy, těmito stanovami a rozhodnutím příslušných orgánů společenství.

3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Statutární orgán společenství odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti jejich podílů na společných částech.
5. Rozpočtem společenství se rozumí předpokládané náklady na správu domu a pozemku a na služby a další výdaje v souladu se zákonem a těmito stanovami a celková výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a záloh na služby a další příjmy společenství. Zásadou pro tvorbu rozpočtu společenství je pokrytí předpokládaných výdajů předpokládanými příjmy, a to vedle dlouhodobé „rezervy“ na údržbu, opravy a stavební úpravy společných částí. Rozpočet společenství se sestavuje zpravidla na kalendářní rok, před jeho počátkem, sestavuje jej výbor a schvaluje jej shromáždění.
6. Rozpočet společenství zahrnuje dvě části:
- a) hospodaření s dlouhodobou rezervou na opravy a technické zhodnocení společných částí (dále jen „**fond oprav**“) s těmito údaji:
 - i. zůstatek k 1. lednu rozpočtovaného roku,
 - ii. tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,
 - iii. předpokládané čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce, údržbu, revize a prohlídky společných částí,
 - iv. předpokládaný zůstatek k 31. prosinci rozpočtovaného roku,
 - b) příjmy a výdaje mimo fond oprav, zejména:
 - i. pojištění domu a pozemku,
 - ii. odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - iii. odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,
 - iv. náklady na rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby,
 - v. náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost,
 - vi. bankovní poplatky a jiné náklady související s vedením účtu,
 - vii. příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do fondu oprav,
 - viii. úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku a platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle zákona č. 67/2013 Sb.,
 - ix. penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami,

- x. pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím týkající se společných částí,
 - xi. příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství,
 - xii. náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku,
 - xiii. úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy, pokud existují.
7. Není-li na následující rozpočtové období schválena celková výše příspěvků na správu domu a pozemku a celková výše záloh na úhradu služeb, postupuje společenství podle údajů platných pro předchozí rozpočtové období, a to i opakovaně.
8. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se vytváří účetně oddělný dlouhodobý finanční zdroj – fond oprav. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné příspěvky do tohoto fondu může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně dvoutřetinovou většinou hlasů všech členů. Shromáždění též rozhoduje o konkrétním použití prostředků z fondu oprav, a to nejméně 3/4 většinou hlasů všech členů.
9. Pokud není pro příslušný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, případně výše příspěvků do fondu oprav, platná v období předcházejícího kalendářního roku.
10. Společenství vlastníků zajišťuje osvětlení společných prostor v domě a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
11. Na náklady na úhradu služeb jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně se zálohou na příspěvek na správu domu a pozemku vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy na služby se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je předchozí kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
12. Nerozhodne-li shromáždění v souladu s obecně závaznými právními předpisy jinak, náklady na služby se mezi vlastníky jednotek rozúčtují rovnoměrně. Tímto způsobem budou rozúčtovány zejména následující služby:
- a) osvětlení společných prostor v domě,
 - b) případné další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb se rozúčtují podle využití služby.
13. Vyúčtování záloh na služby je společenství povinno provést nejpozději do tří měsíců od skončení zúčtovacího období. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být společenstvím uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky záloh jsou splatné ve lhůtě tří měsíců od doručení vyúčtování.
14. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby platí členové společenství na základě rozhodnutí shromáždění ve výši a v termínech stanovených

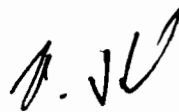
k tomu statutárním orgánem společenství na bankovní účet společenství. Vyúčtování záloh se provádí podle právních předpisů a pravidel schválených shromážděním. Statutární orgán písemně informuje vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků společenství nejméně jedenkrát ročně, a to zpravidla na zasedání shromáždění formou zprávy o hospodaření společenství.

15. Vlastníci všech jednotek jsou povinni přispívat v rámci zálohy na příspěvek na správu domu a pozemku na tzv. náklady vlastní správní činnosti, tj. na odměnu členům volených orgánů společenství a na odměnu osobě, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (zejména tzv. operativní správce), na vedení účetnictví a podobné činnosti. Záloha na příspěvek je určena rozhodnutím shromáždění, tvoří součást zálohy na příspěvek na správu domu a pozemku a rozvrhne se na každou jednotku stejně. Ve zbývající části je záloha na příspěvek na správu domu a pozemku rozvržena na vlastníky jednotek v poměru jejich podílu na společných částech. Společné části určené k výlučnému užívání jen některých vlastníků jednotek je povinen udržovat v řádném stavu vlastník jednotky, kterému právo výlučného užívání svědčí, a to na své náklady.
16. Vlastníci jednotek jsou povinni v závislosti na rozhodnutí shromáždění přispívat do fondů tvořených společenstvím, zejména do fondu oprav, a to ve výši stanovené statutárním orgánem na základě rozhodnutí shromáždění a v termínech stanovených statutárním orgánem. Příspěvky do fondů se rozvrhnou na každou jednotku stejně.
17. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky do fondů tvořených společenstvím ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Závěrečná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti vlastníků jednotek se řídí tímto prohlášením, zákonem č. 89/2012 Sb., kterým se upravuje bytové spoluvlastnictví.
- 2) Nedílnou součástí tohoto prohlášení je příloha č. 1, kterou tvoří půdorysy všech podlaží budovy.
- 3) Toto prohlášení je vyhotoveno ve dvou stejnopisech s platností originálu.

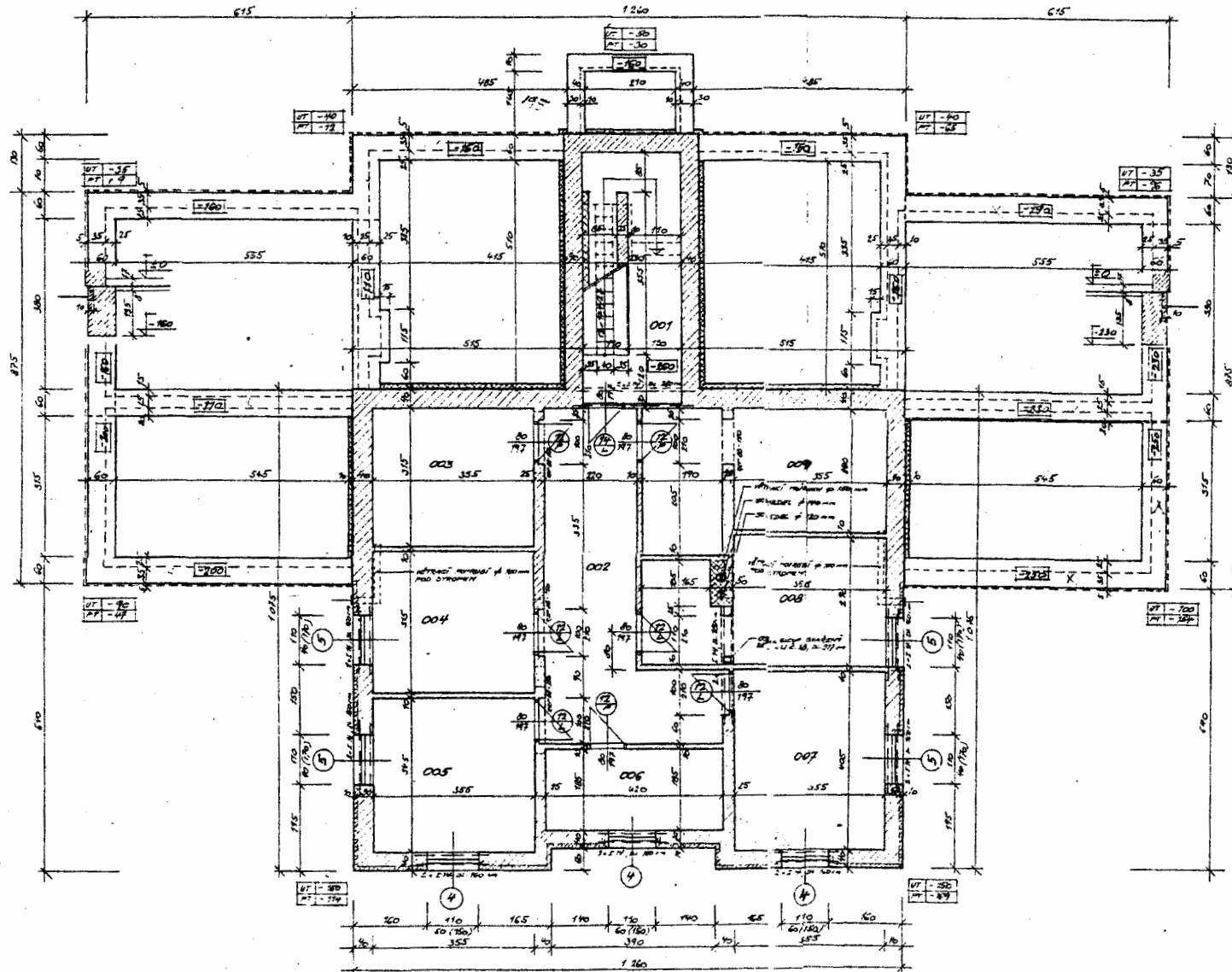
Ve Vysokém nad Jizerou dne 14.5.2020



vlastník nemovité věci



SUTERĚN - ZÁKLADY



TABULKA STAVEBNÍCH ÚPRAV:

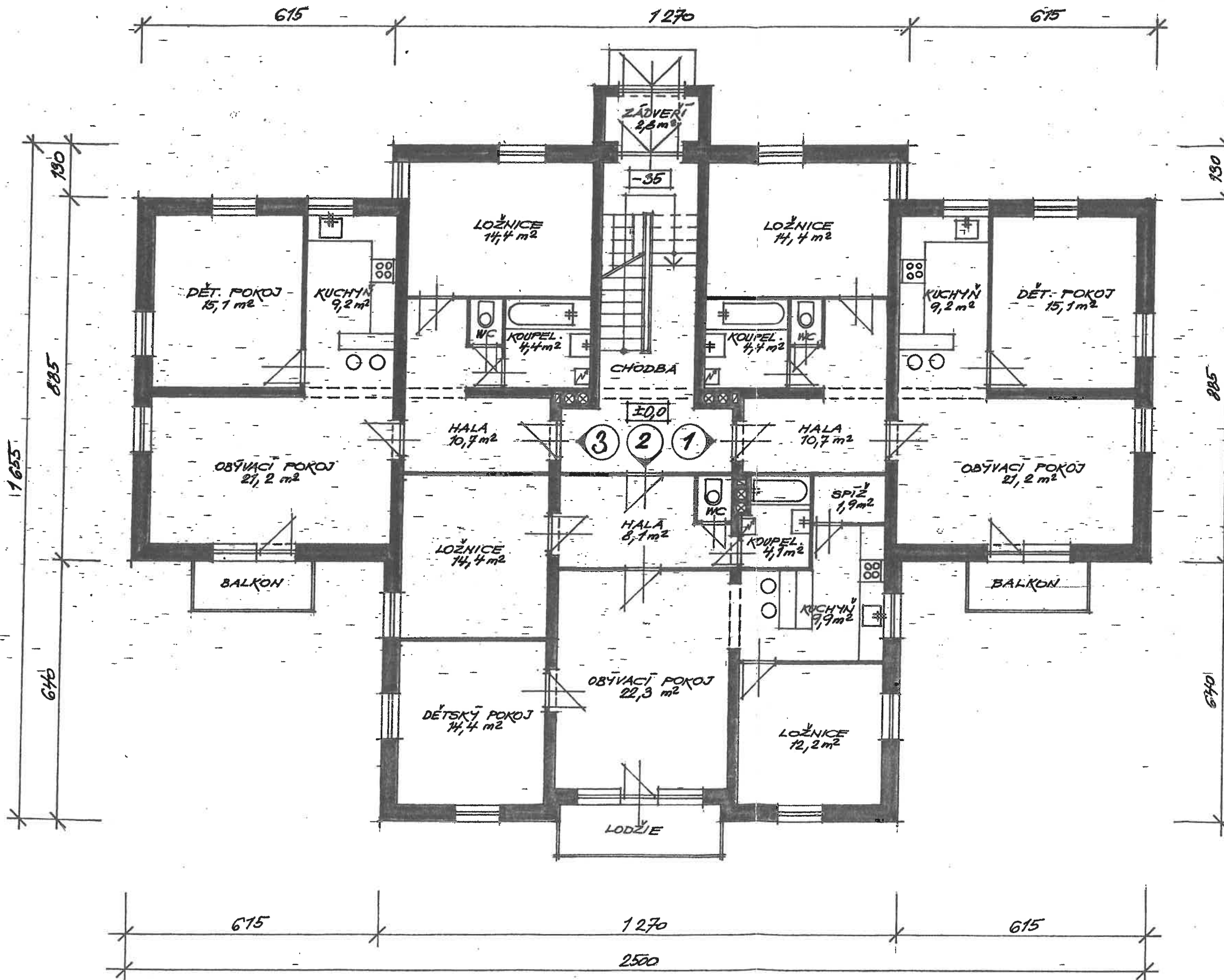
ČÍSLO ÚPRAVY	ROZSAH ÚPRAVY	PLOCHA M ²	POSLANA	OPIS ÚPRAVY	POZNÁMKA
001	BEHOVÝ PROSTOR	12,60	LEPŠÍ ZVLÁŠTĚ	100% ŽELEZO SÍŤ A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	LEPŠÍ ŽELEZO SÍŤ A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
002	CHODBA	4,76	STĚNY	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
003	SKLEP	11,20	STĚNY	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
004	SKLEP	11,20	STĚNY	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
005	SKLEP	11,20	STĚNY	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
006	SKLEP	7,80	STĚNY	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
007	SKLEP	14,40	STĚNY	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
008	SKLEP	11,70	STĚNY	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
009	SKLEP	16,20	STĚNY	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm	STĚNY A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm

- LEGENDA:
- ŽELEZO SÍŤ A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
 - ŽELEZO SÍŤ A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
 - ŽELEZO SÍŤ A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm
 - ŽELEZO SÍŤ A STŘEŠNÍ NÁSTŘIK NA 120 mm



BYTOVÝ DŮM VE VYSOKÉM N. JIZ.
 SUTERĚN - ZÁKLADY

PRÍZEMÍ



- ① BYT. JEDNOTKA 1+3
- ② BYT. JEDNOTKA 1+4
- ③ BYT. JEDNOTKA 1+3

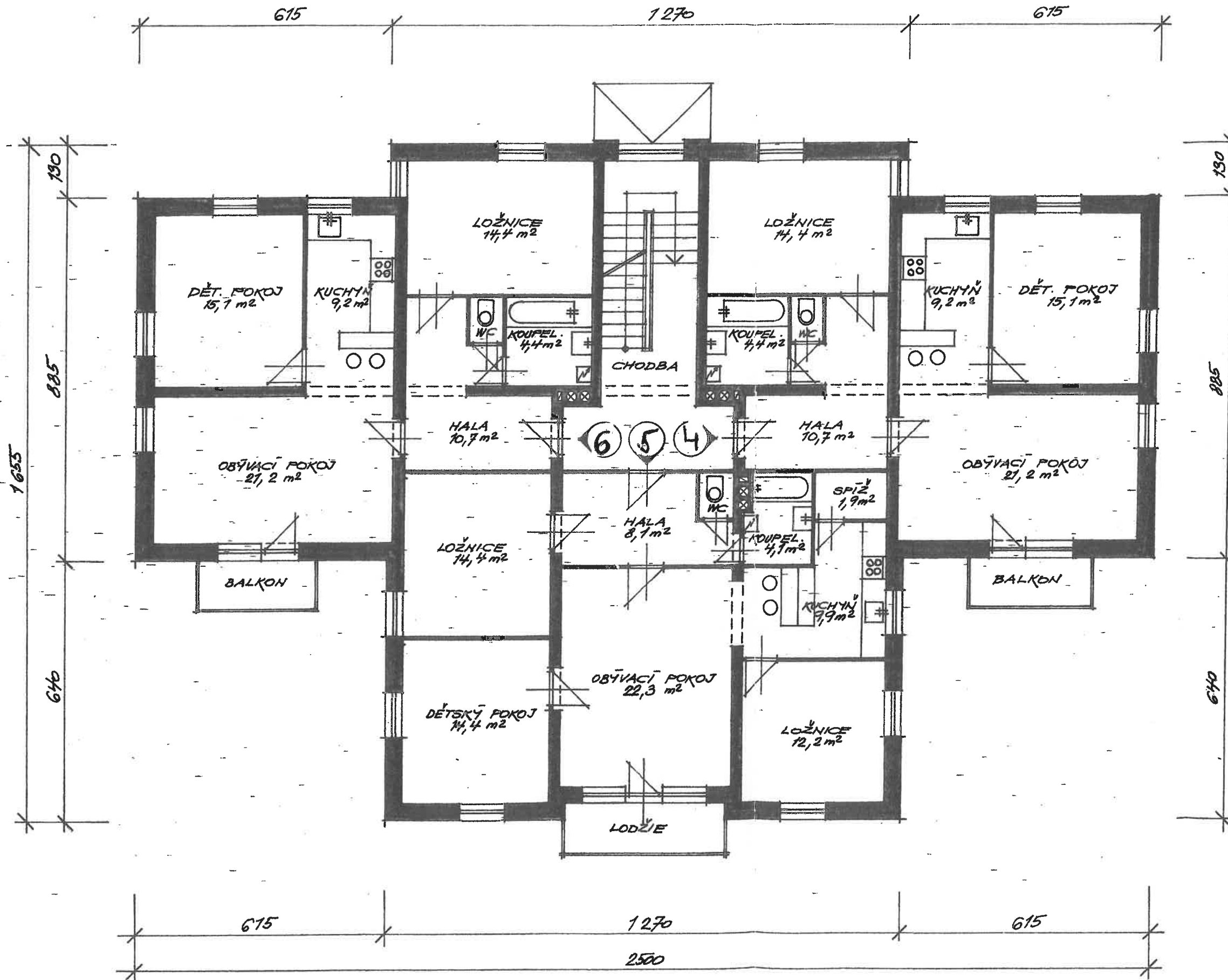
VMT. 1578/191

20.10.1917

A. H. M.

PRODIS v.o.s.
 Brodská 106
 513 01 SEMILY
Maudy

1. PATRO



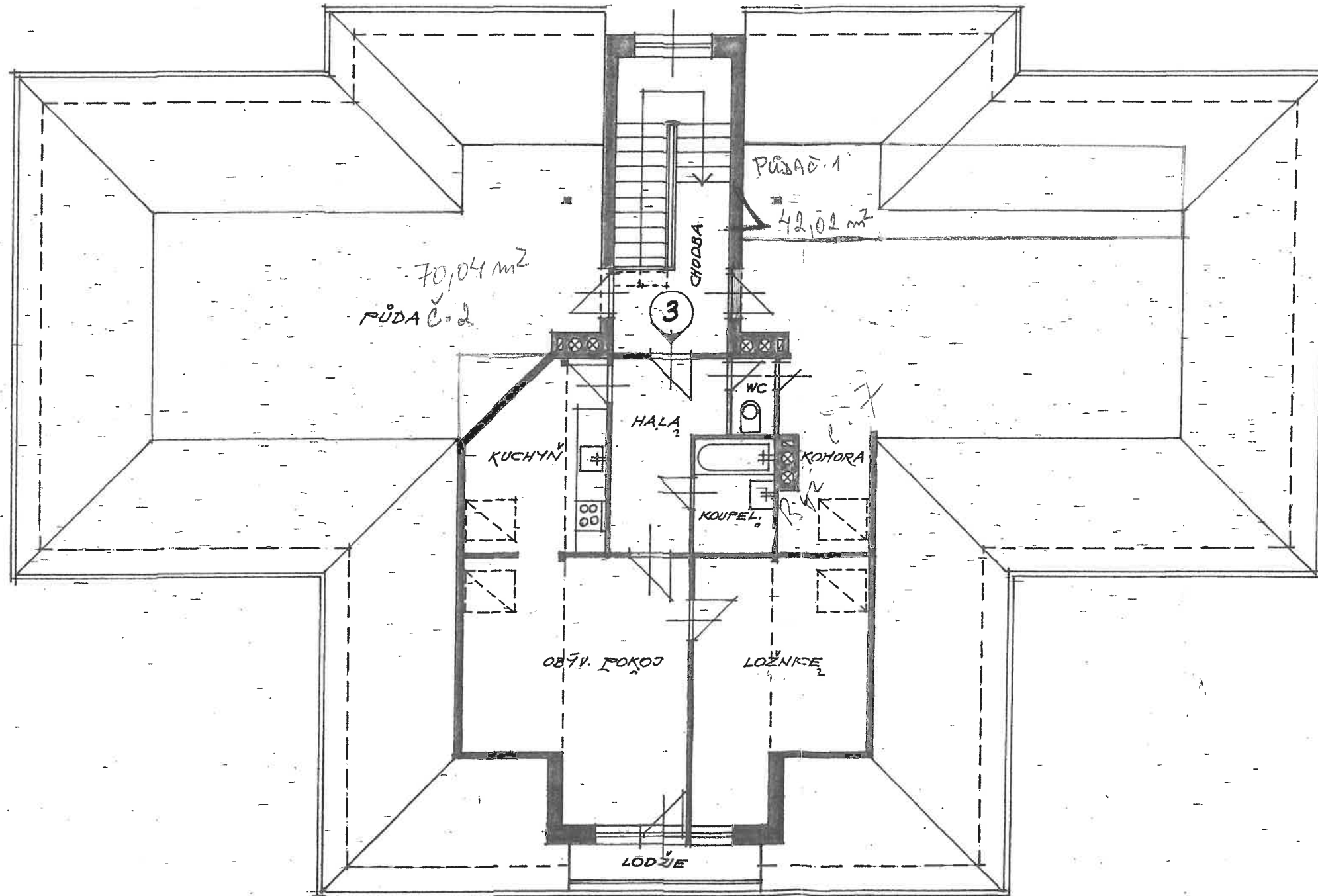
- ④ BYT. JEDNOTKA 1+3
- ⑤ BYT. JEDNOTKA 1+4
- ⑥ BYT. JEDNOTKA 1+3

VÝT. 1578/1617 22.10.1967



PRODIS v.o.s.
 Brodská 106
 513 01 SEMILY
Mandy

PODKROVÍ I.



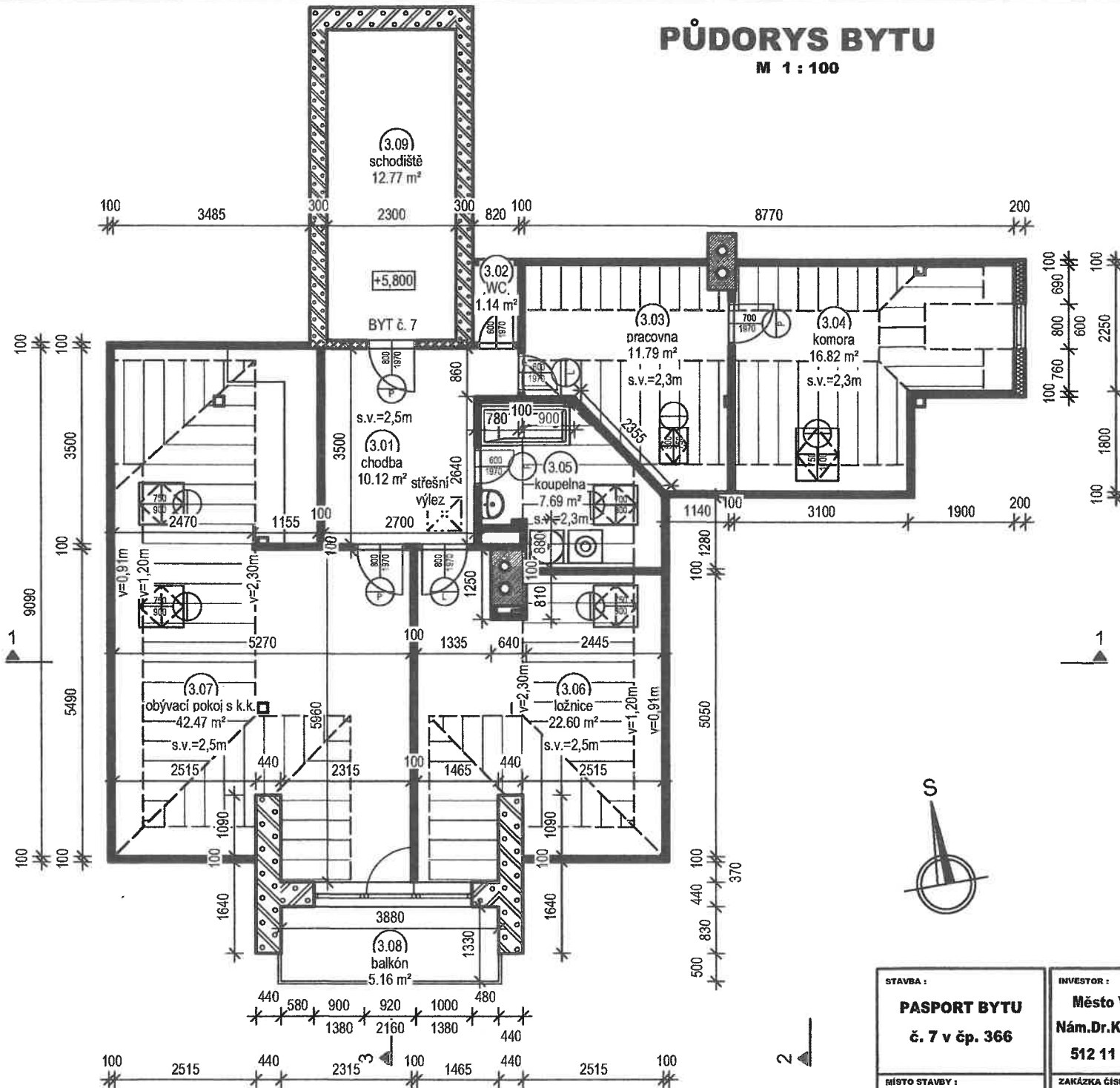
VÝT. 117/197

22. 10. 1997

Waldy

PŮDORYS BYTU

M 1 : 100



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZNAČENÍ	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
3.01	chodba	10.12
3.02	WC	1.14
3.03	pracovna	11.79
3.04	komora	16.82
3.05	koupelna	7.69
3.06	ložnice	22.60
3.07	obývací pokoj s k.k.	42.47
3.08	balkón	5.16
3.09	schodiště	12.77

PLOCHA MÍSTNOSTÍ CELKEM: 130.56

LEGENDA: m²

3.08	balkón	5.16
3.09	schodiště	12.77
PODLAHOVÁ PLOCHA		17.93

BYT č. 7

3.01	chodba	10.12
3.02	WC	1.14
3.03	pracovna	11.79
3.04	komora	16.82
3.05	koupelna	7.69
3.06	ložnice	22.60
3.07	obývací pokoj s k.k.	42.47
PODLAHOVÁ PLOCHA		112.63

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 130.56

||| ZKOSENÝ STROP mezi výškami 1,2m až 2,3m

STAVBA : PASPORT BYTU č. 7 v čp. 366	INVESTOR : Město Vysoké n.J. Nám.Dr.K.Kramáře 227 512 11 Vysoké n.J.	PROJEKTANT : QSETUNSKÝ <small>PROJEKČNÍ KANCELÁŘ</small> Na Východě 1607 543 01 Vrchlabí Tel: 777 914816 E-mail: setunsky@rokytnice.com www.rokytnice.com/setunsky	VÝKRES : BYT PODKROVÍ STUPEŇ : pasport FORMAT : 1A4 DATUM : 09/19 MĚŘÍTKO : 1 : 100 C. VÝKRESU : 3
MÍSTO STAVBY : Vysoké n/Jiz.	ZAKÁZKA ČÍSLO : 14-2019-II.		