



PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA O ROZDĚLENÍ PRÁVA K NEMOVITÉ VĚCI NA VLASTNICKÉ PRÁVO K ROZESTAVĚNÝM JEDNOTKÁM

Toto prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „**Prohlášení**“) bylo učiněno níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 1164 odst. 1 a § 1166 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „**občanský zákoník**“), v platném znění, účastníkem

pan **Andriy Tábořský**, RČ: 810415/1682, trvale bytem Na Homolkách 86, 250 69 Vodochody – Hoštice

(dále jen „**Vlastník**“)

I. NEMOVITOST

1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:
 - pozemek parc. č. 226/19, o výměře 1.279 m²;
 - pozemek parc. č. 226/38, o výměře 184 m² (dále jen „**Související pozemek**“);to vše v k.ú. Jiřice, obec Jiřice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Nymburk, na listu vlastnictví č. 550.
2. Geometrickým plánem pro vyznačení budovy č. 495-112/2022 ze dne 13. 9. 2022 vyhotoveným Petrem Syrůčkem, DiS, ověřeným oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Petrem Falátkem a schváleným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Nymburk pod č.j. PGP 1639/2022-208 dne 26. 9. 2022, který je přílohou tohoto Prohlášení č. 1 (dále jen „**Geometrický plán**“), byla zaměřena plocha zastavěná stavbou tvořená pozemkem parc. č. st. 5210, o výměře 291 m², zastavěná plocha (dále jen „**Pozemek**“).
3. Geometrickým plánem se mění stávající, v katastru nemovitostí evidovaný pozemek parc. č. 226/19 o výměře 1.279 m² tak, že nově činí výměra pozemku parc. č. 226/19 988 m² (takto nově evidovaný pozemek dále jen jako „**Zahrada**“, Pozemek, Zahrada a Související pozemek dále společně také jako „**Nemovitost**“).
4. Vlastník na základě platného stavebního povolení realizuje výstavbu jednotek a toto Prohlášení činí v okamžiku, kdy stavební objekt je v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a jednotky jsou uzavřeny obvodovými stěnami v souladu s ustanovením § 1163 občanského zákoníku.

II. PŘEDMĚT PROHLÁŠENÍ

1. Vlastník tímto rozděluje své vlastnické právo na vlastnické právo k jednotlivým rozestavěným jednotkám, kdy v Pozemku bude ve smyslu ustanovení § 1159 občanského zákoníku vymezeno celkem 6 rozestavěných jednotek, a to způsobem uvedeným v čl. III. tohoto Prohlášení. Půdorysy, které znázorňují polohu rozestavěných jednotek tvoří přílohu č. 2 tohoto Prohlášení.
2. Vzhledem k tomu, že toto Prohlášení je činěno za účelem budoucího převodu jednotek do vlastnictví třetích osob, jsou přílohou č. 3 tohoto Prohlášení také stanovy

společenství vlastníků jednotek. Podpisem Vlastníka jsou tyto stanovy schváleny, čímž dochází k založení společenství vlastníků jednotek podle § 1200 odst. 1 občanského zákoníku. Návrh na zápis společenství vlastníků jednotek do rejstříku podá vlastník bez zbytečného odkladu po zápisu vlastnického práva k jednotkám dle tohoto Prohlášení do katastru nemovitostí. Společenství vlastníků jednotek vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku.

III. VYMEZENÍ JEDNOTEK

Vlastník vymezuje v Pozemku, jehož součástí je bytový dům, ve smyslu ustanovení § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 6 rozestavěných jednotek a spoluvlastnické podíly ke společným částem Nemovitosti následovně:

- a. Jednotka č. 1 zahrnuje rozestavěný byt umístěný v 1. a 2. nadzemním podlaží. Jednotka č. 1 se skládá z místností 1/1 – 1/8, jejichž umístění je zakresleno v příloze č. 2 tohoto Prohlášení. Celková výměra podlahové plochy jednotky č. 1 je 70,03 m². Jednotka č. 1 zahrnuje výše uvedený rozestavěný byt a podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti 7003/41899. K jednotce č. 1 náleží výlučné právo užívat část Zahrady, jež je v příloze č. 4 tohoto Prohlášení označena jako díl a. K jednotce č. 1 náleží výlučné právo užívat 2 parkovací stání (1A, 1B).
- b. Jednotka č. 2 zahrnuje rozestavěný byt umístěný v 1. a 2. nadzemním podlaží. Jednotka č. 2 se skládá z místností 2/1 – 2/8, jejichž umístění je zakresleno v příloze č. 2 tohoto Prohlášení. Celková výměra podlahové plochy jednotky č. 1 je 69,61 m². Jednotka č. 2 zahrnuje výše uvedený rozestavěný byt a podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti 6961/41899. K jednotce č. 2 náleží výlučné právo užívat část Zahrady, jež je v příloze č. 4 tohoto Prohlášení označena jako díl b. K jednotce č. 2 náleží výlučné právo užívat 2 parkovací stání (2A, 2B).
- c. Jednotka č. 3 zahrnuje rozestavěný byt umístěný v 1. a 2. nadzemním podlaží. Jednotka č. 3 se skládá z místností 3/1 – 3/8, jejichž umístění je zakresleno v příloze č. 2 tohoto Prohlášení. Celková výměra podlahové plochy jednotky č. 1 je 69,32 m². Jednotka č. 3 zahrnuje výše uvedený rozestavěný byt a podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti 6932/41899. K jednotce č. 3 náleží výlučné právo užívat části Zahrady, jež jsou v příloze č. 4 tohoto Prohlášení označeny jako díl c a díl d. K jednotce č. 3 náleží výlučné právo užívat 2 parkovací stání (3A, 3B).
- d. Jednotka č. 4 zahrnuje rozestavěný byt umístěný v 1. a 2. nadzemním podlaží. Jednotka č. 4 se skládá z místností 4/1 – 4/8, jejichž umístění je zakresleno v příloze č. 2 tohoto Prohlášení. Celková výměra podlahové plochy jednotky č. 1 je 70,46 m². Jednotka č. 4 zahrnuje výše uvedený rozestavěný byt a podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti 7046/41899. K jednotce č. 4 náleží výlučné právo užívat části Zahrady, jež jsou v příloze č. 4 tohoto Prohlášení označeny jako díl e a díl f. K jednotce č. 4 náleží výlučné právo užívat 2 parkovací stání (4A, 4B).
- e. Jednotka č. 5 zahrnuje rozestavěný byt umístěný v 1. a 2. nadzemním podlaží. Jednotka č. 5 se skládá z místností 5/1 – 5/8, jejichž umístění je zakresleno v příloze č. 2 tohoto Prohlášení. Celková výměra podlahové plochy jednotky č. 1 je 69,72 m². Jednotka č. 5 zahrnuje výše uvedený rozestavěný byt a podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti 6972/41899. K jednotce č. 5 náleží výlučné právo užívat část Zahrady, jež je v příloze č. 4 tohoto Prohlášení označena jako díl g. K jednotce č. 5 náleží výlučné právo užívat 2 parkovací stání (5A, 5B).

- f. Jednotka č. 6 zahrnuje rozestavěný byt umístěný v 1. a 2. nadzemním podlaží. Jednotka č. 6 se skládá z místností 6/1 – 6/8, jejichž umístění je zakresleno v příloze č. 2 tohoto Prohlášení. Celková výměra podlahové plochy jednotky č. 6 je 69,85 m². Jednotka č. 6 zahrnuje výše uvedený rozestavěný byt a podíl na společných částech Nemovitosti o velikosti 6985/41899. K jednotce č. 6 náleží výlučné právo užívat část Zahrady, jež je v příloze č. 4 tohoto Prohlášení označena jako díl h. K jednotce č. 6 náleží výlučné právo užívat 2 parkovací stání (6A, 6B).

Součástí všech jednotek jsou jejich veškeré vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, kanalizace, topení včetně radiátorů, elektroinstalace), tepelné čerpadlo (vzduch – voda), včetně uzavíracích ventilů, vnitřní okna a dveře, podlahová krytina, vnitřní osvětlení, obklady stěn, vnitřní omítky, sanitární zařízení.

IV. SPOLEČNÉ ČÁSTI NEMOVITOSTI

Vlastník vymezuje, že společnými částmi Nemovitosti (dále také jako „**Společné části**“) jsou zejména:

- Pozemek, Zahrada a Související pozemek;
- místnost 7/1 (chodba) a místnost 7/2 (zádveří), jejichž umístění je zakresleno v příloze č. 2 tohoto Prohlášení.
- základy a piloty, obvodové a nosné zdivo, dělicí stěny, nosné stěny, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, mezibytové příčky, kročejové a tepelné izolace podlah včetně anhydritového potěru, úpravy dilatačních spár;
- fasáda včetně fasádního kontaktního zateplovacího systému, vnější parapety oken;
- střecha, její konstrukční a izolační části včetně krytiny a tepelné izolace, konstrukce požárních předělů, jejich klempířské prvky – podokapní žlaby, dešťové svody, střešní výlezy, žebříky, hromosvod, zámečnické konstrukce;
- vchod a vstupní dveře do bytového domu, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), okna a dveře přístupná ze Společných částí bytového domu,
- přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- rozvody vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotku, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř jednotky, včetně vodovodních baterií;
- protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení Společných částí;

- veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do jednotky, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací;
- dveře a jiné příslušenství ve Společných částech bytového domu, které je nezbytně nutné k provozu bytového domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno;
- veškeré vybavení a zařízení Společných částí;
- hromosvody;
- zpevněná plocha parkovacího stání, přístřešek pro kola (kolárna).

V. VELIKOST PODÍLŮ NA SPOLEČNÝCH ČÁSTECH NEMOVITOSTI

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na Společných částech Nemovitosti, které jsou společné pro všechny jednotky, se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v Budově. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou pro každou jednotku následující:

- Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 1 činí 7003/41899;
- Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 2 činí 6961/41899;
- Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 3 činí 6932/41899;
- Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 4 činí 7046/41899;
- Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 5 činí 6972/41899;
- Spoluvlastnický podíl vlastníka jednotky č. 6 činí 6985/41899.

VI. VĚCNÁ PRÁVA A PRÁVA TŘETÍCH OSOB K BUDOVĚ

1. Na vlastníky jednotek přejdou zápisem vkladu vlastnického práva k jednotkám do katastru nemovitostí všechna práva a závazky týkající se Nemovitosti, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na Společných částech, příslušejícím ke každé jednotce.
2. Vlastník prohlašuje, že na Nemovitosti nevážnou ke dni podpisu tohoto Prohlášení žádná zástavní práva, věcná břemena, předkupní práva, užívací práva ani jiná práva třetích osob, ani není sjednán zákaz zcizení nebo zatížení Nemovitosti s výjimkou:
 - a. Zástavní právo smluvní zřízené na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 3. 8. 2022 ve prospěch společnosti IMMO Leasing Corp. a.s., IČ: 09939512, se sídlem Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8 – Karlín (dále jen „**Zástavní věřitel**“), vedené v katastru nemovitostí pod č.j. V-6682/2022-208, včetně souvisejícího zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti bez písemného souhlasu Zástavního věřitele;
 - b. Zástavní právo smluvní zřízené na základě Smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 7. 9. 2022 ve prospěch Zástavního věřitele, vedené v katastru nemovitostí

pod č.j. V-7480/2022-208, včetně souvisejícího zákazu zcizení a zatížení Nemovitosti bez písemného souhlasu Zástavního věřitele;

- c. Věcné břemeno cesty a stezky ve prospěch Pozemku 1 k tíži pozemků parc. č. 226/38, 226/62 a 226/63 zřízené na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 14. 6. 2017, vedené v katastru nemovitostí pod č.j. V-5375/2017-208;
 - d. Věcné břemeno cesty a stezky ve prospěch Pozemku 1 k tíži pozemku parc. č. 226/18 zřízené na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 9. 6. 2017, vedené v katastru nemovitostí pod č.j. V-5376/2017-208;
 - e. Věcné břemeno cesty a stezky ve prospěch pozemků parc. č. st. 5715, 226/17 a 226/18 k tíži pozemku parc. č. 226/38 zřízené na základě Smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 16. 9. 2016, vedené v katastru nemovitostí pod č.j. V-8279/2016-208.
3. Na vlastníky všech jednotek přejdou zápisem vkladu jejich vlastnického práva k jednotkách do katastru nemovitostí práva a povinnosti vyplývající z těchto smluv, které byly uzavřeny:
- a. Smlouva o dodávce elektrické energie se spol. ČEZ prodej, a.s.

VII. PRAVIDLA UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

1. Vlastník každé jednotky je oprávněn užívat Společné části tak, aby tím nebránil v užívání Společných částí vlastníkům ostatních jednotek.
2. Výlučně užívat část Společných částí je oprávněn pouze ten vlastník jednotky, ke které se je právo výlučného užívání příslušné části Společných částí výslovně uvedeno v tomto Prohlášení. Vlastník jednotky, který má výlučné právo k užívání, je povinen nést náklady řádné a pravidelné údržby a nutných oprav společné části určené k jeho výlučnému užívání. Vlastník jednotky nesmí bez předchozího písemného souhlasu všech vlastníků jednotek provést na společné části určené k jeho výlučnému užívání žádné změny, které by mohly nevratně snížit hodnotu Nemovitosti nebo ovlivnit vzhled Nemovitosti způsobem, jenž není v daném místě a čase obvyklý.
3. Pokud to vyžadují úpravy či opravy jiné jednotky či Společných částí, je vlastník jednotky povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do jeho jednotky.
4. Vlastník jednotky je povinen na svůj náklad odstranit závady a poškození, které na jiné jednotce nebo na Společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají. Neučiní-li tak, je vlastník příslušné jednotky či správce oprávněn zajistit odstranění na jeho náklad.
5. Povinnost podílet se na opravách a údržbě Společných částí mají všichni vlastníci jednotek v Budově, a to způsobem uvedeným ve stanovách společenství vlastníků jednotek.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Toto Prohlášení se vyhotovuje ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž si Vlastník ponechá jeden stejnopis a jeden stejnopis je určen pro účely vkladu jednotek do katastru

nemovitostí a jeden stejnopis je určen pro účely zápisu společenství vlastníků jednotek do obchodního rejstříku.

2. Toto Prohlášení se řídí právním řádem České republiky, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Neplatnost nebo nevynutitelnost kteréhokoliv ustanovení tohoto Prohlášení nemá vliv na platnost nebo vynutitelnost ostatních ustanovení tohoto Prohlášení a tohoto Prohlášení jako celku. Ukáže-li se některé z ustanovení tohoto Prohlášení zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení Prohlášení obdobně podle ustanovení § 576 zák. č. 89/2012, občanský zákoník.
4. Součástí tohoto Prohlášení jsou:
 - Příloha č. 1 – Geometrický plán č. 495-112/2022
 - Příloha č. 2 – Půdorysy znázorňující polohu jednotek
 - Příloha č. 3 – Stanovy společenství vlastníků jednotek
 - Příloha č. 4 – Plánek Zahrady
 - Příloha č. 5 – Plánek parkovacích míst (bude vyhotovena dodatečně)

Vlastník prohlašuje, že si toto Prohlášení přečetl, a že porozuměl jeho obsahu a účelu. Dále Vlastník prohlašuje, že toto Prohlášení je výrazem jeho pravé a svobodné vůle, a že není činěno v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojuje svůj podpis.

V Praze dne 6. 10. 2022


Vlastník – Andriy Tábořský

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určení výměry	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	Díl přechází z pozemku označeného v dřívější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Označení dílu
226/19	12	79	orná půda	226/19	9	88	orná půda		2				
				st. 5210	2	91	zast. pl.	č.p. ... byť.dám	2	226/19		550	2 91
	12	79			12	79							

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu											
Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²		katastru nemovitostí	zjednodušené evidence		ha	m ²	
226/19		21911		9 88							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Č. bodu	Souřadnice pro zápis do KN			Souřadnice určené měřením		
	Y	X	kód kv.	Y	X	Poznámka
1	711247.73	1028436.36	3			
2	711227.35	1028432.81	3			
3	711224.96	1028446.71	3			
4	711245.30	1028450.23	3			

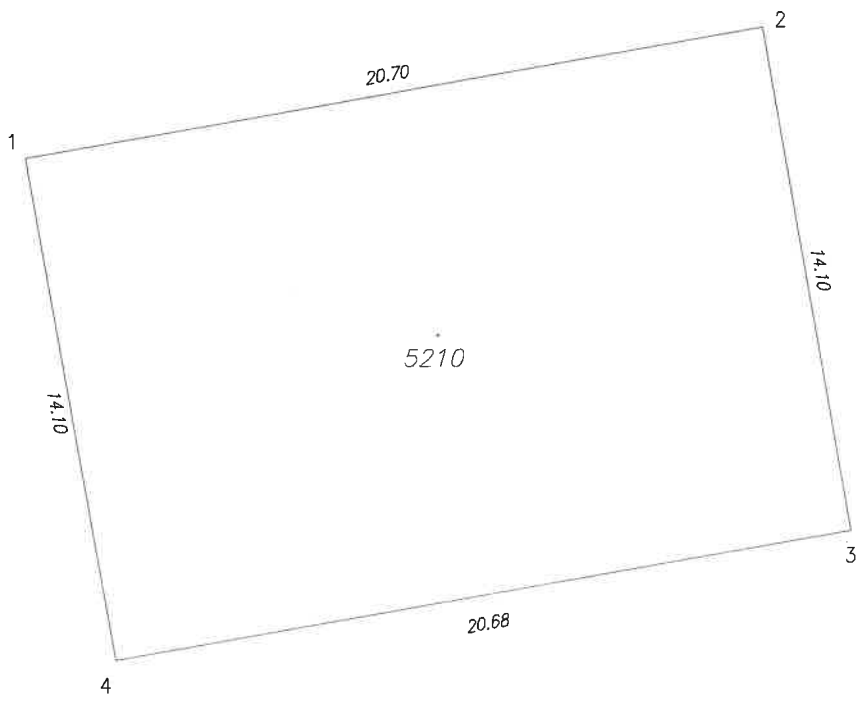
GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení budovy	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:		
	Jméno, příjmení: Ing. Petr Falátek		Jméno, příjmení:		
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 737/1995		Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:		
	Dne: 13.9.2022 Číslo: 215/2022		Dne: Číslo:		
Náležitosti a přesnosti odpovídá právní předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.			
Vyhotovitel: Petr Syruček, DiS Lucemburská 5, Praha 3, 130 00 p.syrucek@seznam.cz, 603203824	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.		
Číslo plánu: 495-112/2022 Okres: Nymburk Obec: Jiřice Kat. území: Jiřice Mapový list: Brandýs nad Labem 4-4/21	Kateřina Hejtmánková KÚ pro Středočeský kraj KP Nymburk PGP 1639/2022-208 2022.09.26 12:10:43 +02'00'				
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: zdmí					

5176

226/18

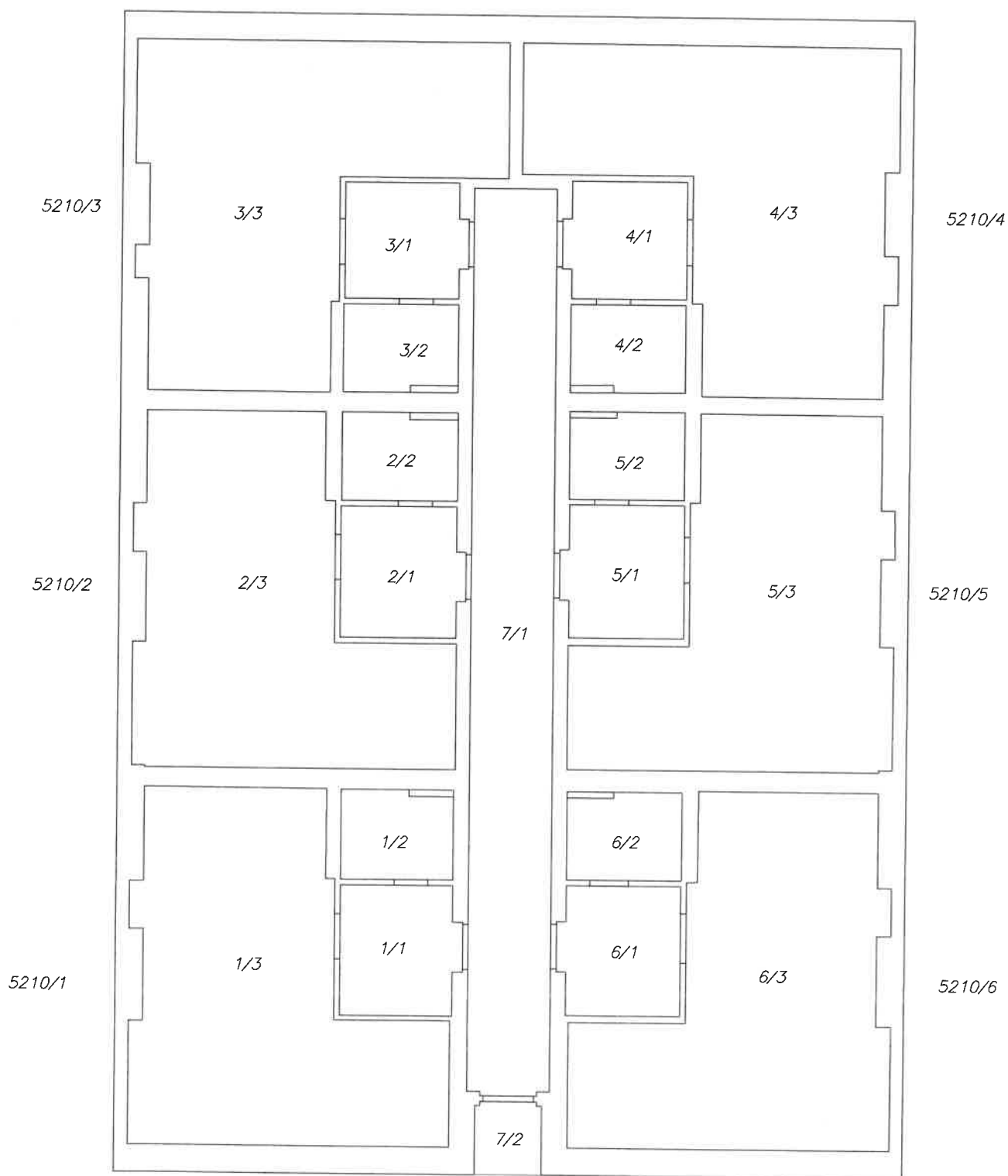
226/38

226/19



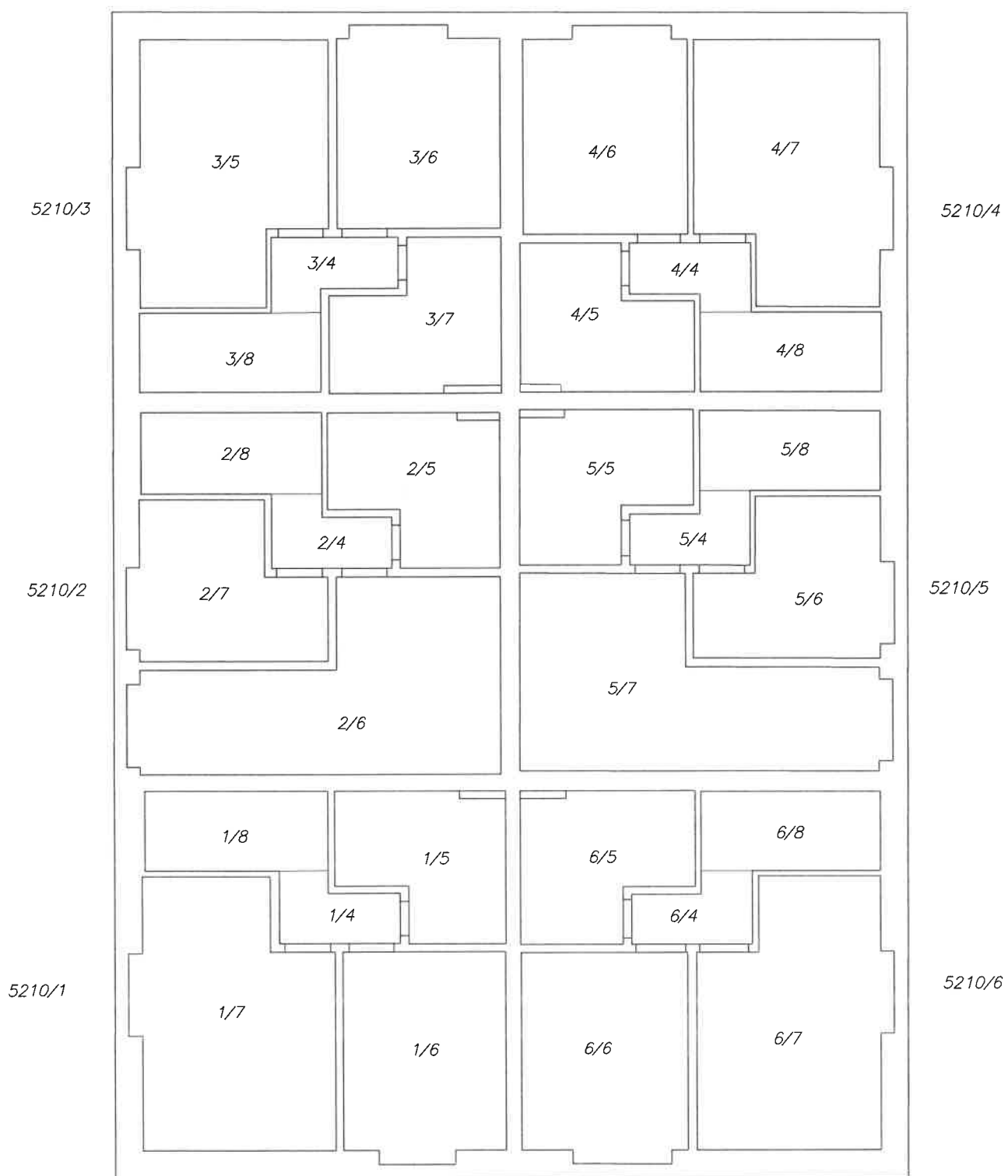
226/20

5189



JEŘICE PČ.ST. 5210

1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



JEŘICE PČ.ST. 5210
2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

A. Všeobecná ustanovení

I. ZÁKLADNÍ USTANOVENÍ

1. Společenství vlastníků jednotek je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy bytového domu stojícího na pozemku parc. č. st. 5210 (dále jen „**Dům**“) a pozemků parc. č. st. 5210, pozemku parc. č. 226/19 a pozemku parc. č. 226/38 (dále jen „**Pozemky**“), to vše v k.ú. Jiřice, obec Jiřice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Nymburk (dále jen „**Společenství vlastníků**“).
2. Společenství vlastníků je právnická osoba způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí Domu a Pozemků (dále jen „**Správa nemovitostí**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, nebo být jejich společníkem nebo členem.
3. Členství ve Společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě. Členství vzniká dnem vzniku Společenství vlastníků nebo dnem nabytí jednotky. Za dluhy Společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
4. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku, není oprávněno zajišťovat dluh. K právnímu jednání, kterým Společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

II. NÁZEV A SÍDLO

1. Název: Společenství vlastníků jednotek Rezidence Jiřice
2. Sídlo: Na Homolkách 86, 250 69 Vodochody – Hoštice

B. Předmět činností Společenství vlastníků

III. OBECNÉ VYMEZENÍ SPRÁVY NEMOVITOSTÍ

1. Správa nemovitostí zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa nemovitostí 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 Pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům.
2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

IV. SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

1. Správou nemovitostí z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí Domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení Domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo stanov Společenství vlastníků nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,
 - b) revize technických sítí, společných technických zařízení Domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,
 - c) údržba Pozemků (mimo části Pozemků, jež jsou určeny k výlučnému užívání některého z vlastníků jednotek) a údržba přístupových cest na Pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části Domu.
2. Správou nemovitostí z hlediska správních činností se rozumí zejména:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů Společenství vlastníků na náklady spojené se správou Domu (dále jen "**Příspěvky na správu Domu**"),
 - b) vedení evidence plateb členů Společenství vlastníků, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti Společenství vlastníků,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení evidence členů Společenství vlastníků.
3. Pro účely Správy nemovitostí je Společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou nemovitostí,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění Domu,
 - d) nájmu společných částí Domu, a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Domu a s užíváním jednotek, ke kterým případně nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat (jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, diesलगregáty a podobná vyhrazená technická zařízení).

4. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.
5. Společenství vlastníků je oprávněno sjednat smlouvu o zástavním právu k jednotce k zajištění dluhu vyplývajícího z úvěru, poskytnutého na náklady spojené se Správou nemovitostí, pokud dotčený vlastník s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil v písemné formě a pokud k tomu udělilo předchozí souhlas shromáždění.
6. Společenství vlastníků může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti podle tohoto článku spojené se Správou nemovitostí, popřípadě některé z těchto činností na základě smlouvy se správcem (dále jen „**Správce**“), kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Uzavření smlouvy se Správcem a její změny vyžadují předchozí souhlas shromáždění. Uzavřením smlouvy se Správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

C. Členství ve Společenství vlastníků

V. VZNIK ČLENSTVÍ, EVIDENCE ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

1. Členy Společenství vlastníků mohou být pouze fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví jednotek v domě, a to dnem vzniku Společenství vlastníků nebo dnem nabytí vlastnictví jednotky. Členství ve Společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnického práva k jednotce. Spoluvlastníci jednotek jsou společnými členy Společenství vlastníků.
2. Evidence členů Společenství vlastníků je vedena v seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena Společenství vlastníků jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, doručovací adresu, datum vzniku, příp. zániku členství a váhu hlasu při hlasování na shromáždění. Jsou-li členem Společenství vlastníků spoluvlastníci jednotky, uvedou se údaje u každého z těchto společných členů a jejich společný zástupce. Je-li členem Společenství vlastníků právnická osoba, uvede se název, adresa sídla, jméno a příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat práva a povinnosti člena Společenství vlastníků.
3. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, je povinen to bez zbytečného odkladu oznámit výboru, včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost. Každý vlastník jednotky je povinen oznámit stejným způsobem i změnu těchto údajů.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI ČLENA SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

1. Člen Společenství vlastníků má právo zejména:
 - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství vlastníků za podmínek stanovených právními předpisy a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění, požadovat a dostat na něm vysvětlení záležitostí, hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství vlastníků,

- d) překládat orgánům Společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství vlastníků,
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domů a vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti Společenství vlastníků a jeho orgánů a na svůj náklad si vyžádat pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů.
2. Člen Společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost:
- a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství vlastníků,
 - b) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo bytu,
 - c) hradit stanovené příspěvky na Správu nemovitostí,
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - e) řídit se při užívání společných částí Domu, Pozemků a společných zařízení Domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech Domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části Domu poškozují, a dále podle možností působit proti takovému poškozování, včetně činnosti směřující k předcházení škod,
 - g) zdržet se jednání, jimž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek,
 - h) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech Domu způsobil sám, nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemníci a příslušníci jejich domácností,
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,
 - j) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo Domu jako celku, nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo správce alespoň 7 dnů předem,
 - k) oznámit pro potřeby Správy nemovitostí bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od právní moci rozhodnutí, o povolení vkladu vlastnického práva k předmětné jednotce, výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů a počet osob užívajících jednotku,
 - l) oznamovat Společenství vlastníků všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, to platí i v případě přenechání

jednotky k užívání jiné osobě, v takovém případě se oznámí i jméno a příjmení, případně název a adresa trvalého pobytu či adresa sídla této osoby.

3. Úpravy, jimiž se mění vzhled Domu, může vlastník jednotky provádět jen se souhlasem všech vlastníků jednotek. Úpravy, jimiž se mění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, může vlastník jednotky provádět jen na základě smlouvy o výstavbě uzavřené za podmínek stanovených občanským zákoníkem.
4. Člen Společenství vlastníků má právo se nechat zastupovat při výkonu svých práv a povinností na základě plné moci.

VII. SPOLUVLASTNICTVÍ JEDNOTKY

1. Vlastník jednotky může své právo k jednotce rozdělit na podíly.
2. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni Společenství vlastníků bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci na společném zástupci nedohodnou, jsou spoluvlastníci povinni požádat o rozhodnutí v této věci soud a bezodkladně doručit společenství vlastníků pravomocné soudní rozhodnutí.
3. Práva a povinnosti člena Společenství vlastníků vykonává společný zástupce. Společný zástupce je mimo jiné oprávněn zúčastnit se zasedání shromáždění Společenství vlastníků a vykonávat na něm práva člena Společenství vlastníků, zejména podávat jménem spoluvlastníků bytové jednotky návrhy a hlasovat o jednotlivých usneseních. Všichni spoluvlastníci bytové jednotky mají právo být na zasedání shromáždění přítomni, práva člena Společenství vlastníků však nevykonávají. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění.

D. Orgány Společenství vlastníků

VIII. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ

1. Orgány Společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) výbor.
2. Orgány Společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu členů výboru. Tajnou volbu může navrhnout výbor, pokud nejde o první volbu jeho členů.

IX. SHROMÁŽDĚNÍ

1. Nejvyšším orgánem Společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří členové společenství, tj. všichni vlastníci či spoluvlastníci jednotek v domě. Každý z členů Společenství vlastníků má na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. V případě, že je vlastníkem jednotky Společenství vlastníků, se pak k jeho hlasu nepřihlíží.
2. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k Domu a Pozemkům na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření Společenství vlastníků a Správě nemovitostí, pokud je Správa nemovitostí vykonávána Správcem, předkládá zprávu rovněž Správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - e) schválení celkové výše příspěvku na Správu nemovitostí pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - g) rozhodování o:
 1. členství Společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. změně účelu užívání Domu nebo bytu,
 3. změně podlahové plochy bytu,
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. změně podílu na společných částech,
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. opravě nebo stavební úpravě společné části nemovité věci, převyšují-li náklady částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku,
 8. změně Správce nebo změně obsahu mandátní smlouvy se Správcem
 - h) udělování předchozího souhlasu:
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
 2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota převyšuje v kalendářním roce souhrnnou částku 10.000 Kč, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru Společenstvím vlastníků, včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,

- i) určení osoby, která má zajišťovat některé dílčí činnosti Správy nemovitostí, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Výbor svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Výbor svolá shromáždění i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to ve lhůtě do třiceti dnů od doručení podnětu, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad Společenství vlastníků sami. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků jednotek, může být pořad zasedání změněn jen se souhlasem toho, kdo podnět podal.
 4. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se vhodí všem členům Společenství vlastníků nejméně 15 dní před konáním jednání do listovních schránek, příslušejícím k jejich jednotkám, a současně vyvěsí v domě na domovní nástěnce. Pozvánka může být zaslána také elektronickou poštou nebo poštou na adresu člena uvedenou v katastru nemovitostí, nebo na jinou adresu, kterou člen sdělí výboru (doručovací adresa). Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojují podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění nebo informace o tom, kde se může člen Společenství vlastníků s těmito podklady seznámit, přičemž podklady musí být členům Společenství vlastníků dostupné nejméně 7 dní před konáním zasedání shromáždění.
 5. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru, kterého k tomu výbor pověřil.
 6. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti členů Společenství vlastníků, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů Společenství vlastníků, pokud tyto stanovy nebo zákon nevyžadují vyšší počet hlasů.
 7. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na Správu nemovitostí jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se také souhlas všech vlastníků jednotek.
 8. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a na schůzi shromáždění hlasují jako jeden vlastník – člen Společenství vlastníků s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
 9. Při rovnosti hlasů se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů, nelze již o dané věci znovu na stejném zasedání hlasovat.
 10. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat:
 - datum a místo konání shromáždění,
 - kdo jednání zahájil a kdo mu předsedal
 - plná znění přijatých usnesení,
 - výsledky hlasování pro všechna usnesení, včetně ověření počtu přítomných členů

- námitky členů proti rozhodnutí Společenství vlastníků, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
- kdy byl zápis vyhotoven.

Zápis musí být vyhotoven do 30 dnů od konání shromáždění. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Přílohu zápisu tvoří listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly schváleny. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány u předsedy výboru. Každý z vlastníků má právo si vyžádat zápis z jednání shromáždění.

X. ROZHODOVÁNÍ MIMO ZASEDÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ

1. Připouští se rozhodování mimo zasedání shromáždění, a to ve všech případech, kdy je shromáždění způsobilé rozhodovat, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
2. Návrh na rozhodování mimo zasedání může dát osoba, která je oprávněna shromáždění svolat. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení, nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Tato lhůta nesmí být kratší než patnáct dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

X. VÝBOR

1. Výbor je voleným, statutárním orgánem společenství vlastníků. Za výbor jedná navenek jeho předseda, v době nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda, je-li zvolen. Je-li pro právní jednání zapotřebí písemné formy, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru. V době nepřítomnosti předsedy podepisuje písemnosti místopředseda a další člen výboru.
2. Výbor je tříčlenný. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů. Na svém prvním zasedání výbor zvolí předsedu a eventuálně místopředsedu.

3. Výbor svolává předseda podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda, není-li funkce místopředsedy obsazena, svolají výbor jeho další členové.
4. Členem výboru může být fyzická i právnická osoba. Způsobilým být členem výboru je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
5. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu Společenství vlastníků je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu Společenství vlastníků se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce. Člen výboru je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí.
6. Funkční období členů volených orgánů Společenství vlastníků činí 4 roky, počíná běžet dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období nebo dnem zvolení nového či nových členů výboru. Člen voleného orgánu Společenství vlastníků může být volen opětovně.
7. Člen výboru může během funkčního období ze své funkce odstoupit nebo být odvolán. Odstoupí-li člen voleného orgánu ze své funkce, doručí prohlášení o odstoupení statutárnímu orgánu Společenství vlastníků a funkce zaniká uplynutím dvou měsíců od doručení prohlášení. Za člena voleného orgánu, který odstoupil nebo byl odvolán z funkce, provede shromáždění novou volbu na nejbližší schůzi shromáždění. Tato shromáždění se musí konat do 60 dnů ode dne zániku funkce člena výboru.
8. Členům volených orgánů může být poskytnuta odměna za výkon funkce, její výši schvaluje shromáždění.
9. Výbor je výkonným orgánem Společenství vlastníků. Řídí a organizuje činnost Společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
10. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů členů. Každý člen výboru má jeden hlas. Z jednání výboru se pořizuje zápis.
11. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.
12. Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání výboru.
13. Výbor zejména:
 - a) jedná ve věcech Správy nemovitostí, které nejsou ve výlučné působnosti shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo,
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje zasedání shromáždění,
 - c) zajišťuje sdělení jednotlivým členům Společenství vlastníků podle usnesení shromáždění o výši příspěvků na náklady spojené se Správou nemovitostí a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,

- d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- e) připravuje písemné podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření Společenství vlastníků, zprávu o Správě nemovitostí a o dalších činnostech Společenství vlastníků, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích, včetně údajů o použití a stavu příspěvků na Správu nemovitostí,
- f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- g) předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrky,
- h) zabezpečuje rozpis záloh za jednotlivé služby v přiměřené výši, včetně rozpisu příspěvků na výdaje spojené se Správou nemovitostí a příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace Domu a pojištění Domu na jednotlivé vlastníky,
- i) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství vlastníků, písemná dokumentace je uschována u předsedy výboru,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství vlastníků,
- k) odpovídá za zajištění práva člena Společenství vlastníků nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti Společenství vlastníků, včetně pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů,
- l) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 5.000 Kč, dále rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 5.000 Kč
- m) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšující náklady v jednotlivých případech částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech. U objemu finančního plnění nad tento limit sjednává příslušné dohody po schválení shromážděním v souladu s přijatým usnesením. Kontroluje kvalitu poskytovaných plnění a provádí úhradu za provedené dodávky prací a služby,
- n) v zastoupení Společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství vlastníků.
- o) při změně Správce na základě výběrového řízení navrhuje nového správce a společně s ním připravuje návrh obsahu nové mandátní smlouvy

14. První členové výboru jsou:

- a) Andriy Táboorský, nar. 15. 4. 1981, trvalý pobyt Na Homolkách 86, 250 69 Vodochody – Hoštice
- b) Ekaterina Táboorská, nar. 6. 6. 1982, trvalý pobyt Na Homolkách 86, 250 69 Vodochody – Hoštice
- c) Maksym Babenko, nar. 9. 2. 1988, trvalý K Lipám 80/10, 190 00 Praha 9 – Střížkov

E. Pravidla pro Správu nemovitostí a užívání společných částí

XII. SPRÁVA NEMOVITOSTÍ

Pravidla pro Správu nemovitostí a užívání společných částí jsou upravena v čl. III až IV těchto stanov a vyplývají také z dalších ustanovení stanov upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů Společenství vlastníků.

XIII. PRAVIDLA UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

1. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení Domu ve společných částech Domu není dovoleno. Kola a dětské kočárky lze umísťovat pouze v prostoru kolárny / kočárkárny. Společné části jsou vlastníci jednotek povinni užívat výhradně k účelům, ke kterým jsou stavebně určeny a zkolaudovány.
2. Ve společných prostorách Domu není dovoleno manipulovat s otevřeným ohněm a kouřit.
3. Vlastníci jsou povinni zejména:
 - a) umožnit přístup k uzávěrům, hydrantům, měřičům,
 - b) zabezpečit, aby v domě nebyly ukládány látky vznětlivé či jinak nebezpečné a nebylo užíváno otevřeného ohně.
4. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota.
5. Pro zabezpečení Domu a majetku vlastníků je povinností všech vlastníků vždy řádně zavírat vstupní dveře domu, a to i v případě krátkého opuštění Domu, kterého by bylo možné využít nepovolanou osobou ke vstupu do Domu. Umožnit vstup do Domu mohou vlastníci pouze své vlastní návštěvě a osobě, která v Domě bydlí. Dále je možné umožnit vstup do Domu osobám k tomu oprávněným (policie, zdravotní pohotovost, opravářům pro řešení plánovaných a havarijních oprav, HZS, poštovním doručovatelům apod.).
6. V případě že vlastník zjistí pohyb nepovolaných osob v Domě (nocující bezdomovci, pachatelé trestné činnosti apod.), neprodleně o této skutečnosti uvědomí Policii ČR.
7. Vlastníci zodpovídají za řádné označení své poštovní schránky a zajistí pravidelné vybírání zásilek i při své dlouhodobé nepřítomnosti.
8. Ve společném zájmu všech vlastníků je povinnost zabezpečit využívání osvětlení Domu s maximální hospodárností ve všech přístupných prostorách (osvětlení chodeb a společných prostor) tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob. Využívání osvětlení Domu a jeho společných prostor pro individuální připojení odběrných míst uživatelů bytů je přísně zakázáno.
9. Klíče od uzamykatelných společných prostor jsou uloženy u výboru.
10. Stanovení dalších pravidel užívání společných částí náleží do působnosti shromáždění, tyto pravidla mohou být zpracována do ucelené formy domovního řádu, který se po odsouhlasení shromážděním stává závazným pro všechny uživatele jednotek a dalších prostor v Domě.

Čl. XIV
Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

F. Pravidla pro tvorbu rozpočtu Společenství vlastníků, pro příspěvky na Správu nemovitostí a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

XIV. PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

1. Příjmem Společenství vlastníků jsou zejména:
 - a. příspěvky vlastníků jednotek na Správu nemovitostí a pozemku podle čl. XV stanov,
 - a) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na Správu nemovitostí podle čl. XV stanov,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle čl. XVI stanov, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle platných právních předpisů;
 - c) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství vlastníků,
 - d) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných Společenstvím vlastníků,
 - e) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných Společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - f) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství vlastníků.
2. Příjmem Společenství vlastníků nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství vlastníků; jde zejména o tyto příjmy
 - a) nájemné z pronájmu společných částí nemovitých věcí,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výdaje Společenství vlastníků jsou náklady na Správu nemovitostí.
4. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění tak, aby shromáždění o schválení rozpočtu rozhodlo nejpozději do 20. prosince roku předcházejícího tomu, pro který se rozpočet schvaluje.
5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech.

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

XV. PRAVIDLA PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU NEMOVITOSTÍ A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na Správu nemovitostí ve výši a lhůtě určené shromážděním. Pokud shromáždění neurčí lhůtu placení příspěvku, jsou platby splatné vždy nejpozději do posledního dne daného měsíce.
2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměňování členů výboru,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na vlastní správní činnost dle čl. IV stanov,
 - d) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů Společenství vlastníků,
 - e) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo,
 - f) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, např. počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy,
 - g) náklady kanceláře osoby odpovědné za Správu nemovitostí, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
 - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se Správy nemovitostí.
3. Ostatní náklady na Správu nemovitostí se rozvrhnou podle podílu na společných částech.
4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků vydá vlastníkově jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.
5. V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na Správu nemovitostí, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy.

XVI. PRAVIDLA PRO PŘÍSPĚVKY NA ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

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

2. Službami jsou zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu.
3. O druhu poskytovaných Služeb, výši záloh, lhůtě placení záloh a o způsobu rozúčtování cen Služeb na jednotky rozhoduje shromáždění. Změna způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí účtovacího období. Pokud shromáždění neurčí lhůtu placení záloh, jsou platby splatné společně s příspěvkem na Správu nemovitostí vždy nejpozději do posledního dne daného měsíce.
4. Nerozhodne-li shromáždění jinak, určí poskytovatel Služeb měsíční zálohy za jednotlivé Služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na Služby z uplynulého roku, nebo podle posledního účtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.
5. Nerozhodne-li shromáždění jinak, rozúčtují se náklady na Služby takto:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v Domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody,
 - b) tepelná energie na vytápění v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - c) poskytování teplé užitkové vody v jednotce podle zvláštního právního předpisu,
 - d) osvětlení společných prostor v Domě, úklid společných prostor v Domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem Služeb a příjemcem Služeb, podle počtu osob dle čl. VI. odst. 2 písm. l) stanov rozhodných pro rozúčtování.
6. V souladu s čl. VI odst. 1 písm. e) má každý člen Společenství vlastníků právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení účtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení účtovacího období, účtovacím obdobím je kalendářní rok.
7. V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na Služby nebo vyúčtování záloh na úhradu Služeb spojených s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý i započatý měsíc.

XVII. POKUTY, NÁHRADY, POPLATKY, VYMÁHÁNÍ POHLEDÁVEK

1. Dlužník je kromě dluhu povinen nahradit Společenství vlastníků veškeré prokázané náklady a škody vyplývající ze skutečnosti, že Společenství vlastníků nemělo finanční prostředky od dlužníka k dispozici, což vedlo k jakékoli finanční újmě nebo škodě Společenství vlastníků (ztráta úroků, potřeba úvěru ke krytí dlužné částky, sankce od jiných subjektů za neuhrazení plateb včas apod.).
2. Shromáždění může svým rozhodnutím vydat ceník pokut a poplatků za neplnění povinností člena Společenství vlastníků, které mu ukládají tyto stanovy, případně i domovní řád

vydaný Společenstvím vlastníků a odsouhlaseným shromážděním. Dále může vydat ceník za nadstandardní administrativní a jiné úkony, které nejsou součástí nákladů hrazených z příspěvku na správu domu a pozemku.

3. Statutární orgán Společenství vlastníků má povinnost vymáhat pohledávky od členů Společenství vlastníků dle následujícího postupu:
 - a) Jedenkrát za měsíc zkontrolovat vznik pohledávek za členy Společenství vlastníků, pokud takové pohledávky vzniknou, nejdéle do 60 dnů od vzniku pohledávky doručit dlužníkovi výzvu k úhradě. Výzvu k úhradě zašle dlužníkovi obyčejným dopisem. Výzvu může dlužníkovi předat též osobně.
 - b) Pokud dlužník reaguje a je ochoten dluh uhradit, ale nemá k dispozici prostředky k uhrazení celé částky, sepíše s ním uznání dluhu a splátkový kalendář na úhradu dluhu. Současně ho upozorní, že nedodržení splátkového kalendáře má za následek okamžitou splatnost dluhu včetně veškerého příslušenství.
 - c) Pokud dlužník ani do 30 dní nereaguje a dluh neuhradí nebo poruší splátkový kalendář, zašle mu doporučeným dopisem upomínku se stanovením lhůty k úhradě.
 - d) Pokud ani ve stanovené lhůtě dlužník neuhradí, zašle mu doporučeným dopisem předžalobní upomínku včetně vyčíslení penále a poplatku z prodlení se stanovením náhradní lhůty k úhradě.
 - e) Pokud dlužník neuhradí ani ve stanovené náhradní lhůtě, podá na něj žalobu k příslušnému soudu.
4. Statutární orgán je povinen dbát na to, aby nedošlo k promlčení dluhu.
5. Společenství vlastníků má právo svou pohledávku za dlužníkem prodat třetí osobě.

G. Závěrečná ustanovení

XVIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Věci neupravené těmito stanovami se řídí občanský zákoníkem a obecně závaznými právními předpisy.
2. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v Domě.
3. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze Společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro Správu nemovitostí a pro příspěvky na ní.

V pražce dne 6.10.2022

TABORSKÝ

pan **Andriy Tábořský**, RČ: 810415/1682, trvale bytem Na Homolkách 86, 250 69 Vodochody – Hoštice

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 19292–101/2022/C

Já, níže podepsaný Mgr. Petr Václavek, advokát se sídlem Opletalova 25, 110 00 Praha 1, zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. ČAK 12373, prohlašuji, že tuto listinu přede mnou vlastnoručně ve 3 vyhotoveních podepsal:

101. Andriy Tábořský, nar. 15. 4. 1981, bytem Na Homolkách 86, Hoštice, 250 69 Vodochody, jehož totožnost jsem zjistil z průkazu povolení k pobytu č. 001181663;

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze dne 6. 10. 2022

.....
Mgr. Petr Václavek, advokát



