

12/11/13

STEJNOPIS

Strana první

NZ 376/2013

N 401/2013

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne osmnáctého listopadu roku dva tisíce třináct (18.11.2013) mnou,
JUDr. Václavou Švarcovou, notářkou se sídlem v Liberci, v notářské kanceláři na adrese
Liberec 4, Moskevská 637/6. -----

Dnešního dne jsem se dostavila do Základní školy Broumovská, kde jsem byla přítomna
jednání **první schůze shromáždění vlastníků jednotek domu čp. 688 - 693 ve Vlnařské
ulici v Liberci 6.** -----

Na základě své neustálé přítomnosti při tomto jednání vydávám toto: -----

o s v ě d ě n í -----

Jednání schůze zahájil v 18,00 hod. Ing. Gatter, manažer bytové správy Stavebního bytového
družstva SEVER v Liberci, které bylo svolavatelem schůze. Konstatoval, že podle prezenční
listiny je přítomno 78,71 % vlastníků bytů a spoluvlastnických podílů na společných částech
domu čp. 688, 689, 690, 691, 692, 693 ve Vlnařské ulici v Liberci 6 zapsaného na LV č. 1258
pro obec Liberec, katastrální území Rochlice u Liberce a schůze shromáždění vlastníků je
schopna usnášení. (listina přítomných je přílohou č. 1 notářského zápisu) -----

Uvedl, že programem této schůze je : -----

- 1/ schválení stanov společenství -----
- 2/ volba orgánu společenství -----
- 3/ volba revizora -----
- 4/ rozhodnutí o správci společných částí domu -----
- 5/ ostatní záležitosti -----

1/ Ing. Gatter konstatoval, že všichni vlastníci obdrželi pozvánku s programem a s návrhem
znění stanov, do kterých je třeba doplnit název a sídlo společenství a délku funkčního období
členů volených orgánů společenství a přednesl tento návrh: -----
- název společenství bude znít: **Společenství vlastníků Vlnařská 688 - 693** -----
- sídlo bude na adrese **Vlnařská 688, Liberec VI, PSČ 460 06** -----
- funkční období členů orgánů společenství bude 5 let -----

Ze strany přítomných vlastníků byl přednesen návrh, na výši limitu pro investice,
rekonstrukce, opravy havárií a poruch o kterých bud rozhodovat výbor, na částku 50.000,- Kč.
Tento návrh byl schválen 64,71 % přítomných vlastníků. -----

Jiné pozměňovací návrhy a připomínky ke stanovám nebyly předneseny. -----

*Bylo hlasováno o schválení stanov. Po hlasování bylo konstatováno, že stanovy Společenství vlastníků Vlnařská 688 - 693 byly schváleny všemi přítomnými. -----
(stanovy jsou přílohou č. 2 notářského zápisu). -----*

2/ Byl přednesen návrh na volbu členů výboru společenství takto : -----

Ing. Petr Deyl, r.č. 480926/078, bytem Liberec VI, Vlnařská 688/20 -----

Pavel Mizera, r.č. 500611/071, bytem Liberec VI, Vlnařská 691/14 -----

PhDr. Vladimír Palkovič, r.č. 470417/039, bytem Liberec VI, Vlnařská 692/12 -----

Bylo hlasováno o volbě navržených členů výboru. Po hlasování bylo konstatováno, že navržení členové výboru byli zvoleni všemi přítomnými, tj. 78,71 % všech vlastníků jednotek v domě. -----

3/ Většinou hlasů bylo schváleno, aby byla zvolena kontrolní komise a navržení byli Hana Pavlatová, Richard Kluka a Radek Thoma. Před hlasováním klesl počet přítomných na 77,56 %. Po hlasování o volbě členů kontrolní komise bylo konstatováno, že žádný z nich nebyl zvolen většinou všech vlastníků jednotek v domě. Byl proto přednesen návrh, aby byl volen revizor společenství a revizorem byl navržen Radek Thoma.-----

Bylo hlasováno o volbě revizora a po hlasování bylo konstatováno, že Radek Thoma byl zvolen 61,26 % všech vlastníků jednotek v domě. -----

4/ Byl přednesen návrh, aby výkonem správy společných částí domu bylo pověřeno Stavební bytové družstvo SEVER. Správu společných částí domu bude SBD Sever vykonávat ve stejném rozsahu a za stejných finančních podmínek jako doposud. -----
Před hlasováním klesl počet přítomných na 76,41 %. -----

Bylo hlasováno o návrhu, aby správcem společných částí domu bylo Stavební bytové družstvo SEVER. Po hlasování bylo konstatováno, že pro tento návrh hlasovalo 73,17 % přítomných. --

5/ Byl přednesen návrh na výši odměny pro výbor a revizora ve výši celkem 60,- Kč za byt a měsíc. Z této částky bude na 12,- Kč určeno na odměnu revizora a 48,- Kč na odměnu pro členy výboru společně.-----

Bylo hlasováno a po hlasování bylo konstatováno, že pro tento návrh hlasovala většina přítomných. -----

Všemi přítomnými bylo schváleno, že finanční prostředky společenství budou vedeny na samostatném účtu společenství. -----

6/ Byl přednesen návrh na převzetí úvěru takto : -----

Shromáždění Společenství vlastníků Vlnařská 688-693 souhlasí s přijetím úvěru ve výši max. 7 463 011,37 Kč (vyčísleno k 31.10.2013) od Československé obchodní banky, a.s., IČ 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57 (dále jen „Československá obchodní banka, a.s.“), jehož účelem bude splacení úvěru vyplývajícího ze Smlouvy o úvěru č. 2112/12/5652 ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi Československou obchodní bankou, a.s. a Stavebním bytovým družstvem Sever, IČ 00042579, se sídlem Liberec, Lípová 596/7, PSČ 460 31 (dále jen „Stavební bytové družstvo SEVER“), dne 11. prosince 2012 poskytnutým na refinancování úvěru vyplývajícího ze Smlouvy o překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření ke smlouvě o stavebním spoření 27445501 ze dne 12.7.2006 a smlouvu o zřízení zástavního práva k pohledávce ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi Wüstenrot – stavební spořitelnou a.s., IČ 47115289, se sídlem Praha 4, Na Hřebenech II 1718/8, PSČ 140 23, a Stavebním bytovým družstvem SEVER dne 31.7.2006 za účelem rekonstrukce domu Vlnařská 688-693. Úvěr bude zajištěn blokací peněžních prostředků na účtu Společenství ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. Ostatní úvěrové podmínky včetně úrokové sazby jako ve Smlouvě o úvěru č. 2112/12/5652 zůstávají beze změny. -----

Shromáždění Společenství vlastníků Vlnařská 688-693 dále souhlasí s postoupením Smlouvy o poskytnutí dotace na úhradu úroků k úvěrům na opravy a modernizace panelových domů č. 2006-0477-AP (dotace Panel) uzavřené dne 21.3.2007 mezi Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, a.s., IČ 44848943, se sídlem Praha 1, Jeruzalémská 964/4, PSČ 110 00 a Stavebním bytovým družstvem SEVER ze Stavebního bytového družstva SEVER na Společenství vlastníků Vlnařská 688-693 (celková výše dotace je 4 968 334,- Kč, z toho již bylo 2 097 840,- Kč ke dni 31.10.2013 připsáno ve prospěch dlouhodobé zálohy na opravy domu Vlnařská 688-693). -----

Shromáždění Společenství vlastníků Vlnařská 688-693 souhlasí dle § 531 odst. 1) zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění, s převzetím dluhu Stavebního bytového družstva SEVER vyplývajícího ze smlouvy o dílo č. 211-028-033/L ve znění pozdějších dodatků uzavřené mezi MSV Liberec, s.r.o., IČ 61328952, se sídlem Kralická 79/11. 460 07 Liberec (dále jen „MSV Liberec, s.r.o.“), jakožto zhotovitelem a Stavebním bytovým družstvem SEVER jakožto objednatelem dne 10.5.2011, vůči Československé obchodní bance, a.s., na kterou byl dluh převeden na základě Smlouvy o postoupení pohledávek č. 07/12/2012/MSV Liberec – SBD SEVER/J-CZK uzavřené mezi MSV Liberec, s.r.o. jakožto postupitelem a Československou obchodní bankou, a.s. jakožto postupníkem dne 11.12.2012. Aktuální výše dluhu činí ke dni 10.11.2013 částku ve výši 553.125,00 Kč s tím, že konečná splatnost dluhu je stanovena ke dni 2.8.2014. V souvislosti s převzetím dluhu souhlasí Shromáždění Společenství vlastníků Vlnařská 688-693 se zajištěním dluhu ve formě uznání závazku ve prospěch Československé obchodní banky, a.s. -----

Strana čtvrtá

Bylo hlasováno a po hlasování bylo konstatováno, že tento návrh byl schválen všemi přítomnými. -----

Dalšího jednání schůze jsem se již nezúčastnila. -----

OSVĚDČUJI průběh části jednání první schůze shromáždění Společenství vlastníků
Vlnařská 688-693, které jsem byla osobně přítomna. -----

L.S.

JUDr. Václava Švarcová v.r.
notářka v Liberci

Prezenční listina

Vlnářská 693/10, 692/12, 691/14, 690/16, 689/18, 688/20, 46001 Liberec 6

N2 376/2013 - příloha
01

Dům	ČP	Prostor	Podl	Vlastník od	Vlastnické právo	Spoluvl.	%	Podpis
0572	688	B 0301	0	21.08.2013	V NV Brožková Světlá	859/ 74928	1,15%	<i>Brožková Světlá</i>
0572	688	B 0303	0	07.05.1999	V NV Doc. Ing. Konečná Eva, CSc.	859/ 74928	1,15%	<i>Doc. Ing. Konečná Eva</i>
0572	688	B 0305	0	28.06.2000	V CV Ing. Narwa Pynches	859/ 74928	1,15%	<i>Ing. Narwa Pynches</i>
				28.06.2000	V CV Narwová Bohumíra			
0572	688	B 0306	0	01.09.2004	V NV Pichrtová Mária	702/ 74928	0,94%	<i>Pichrtová Mária</i>
0572	688	B 0307	0	17.04.2003	V NV Kostolník Jan	859/ 74928	1,15%	<i>Kostolník Jan</i>
				17.04.2003	V NV Kostolníková Andrea			
0572	688	B 0308	0	07.12.2005	V CV Ing. Deyl Petr	702/ 74928	0,94%	<i>Ing. Deyl Petr</i>
				07.12.2005	V CV Ing. Deylová Běla			
0572	688	B 0309	0	08.09.2003	V NV Peterová Kateřina	859/ 74928	1,15%	<i>Peterová Kateřina</i>
				08.09.2003	V NV Vavřich Petr			
0572	688	B 0310	0	27.02.2013	V NV Balšánek Jiří	702/ 74928	0,94%	<i>Balšánek Jiří</i>
				27.02.2013	V NV Balšánková Jana			
0572	688	B 0311	0	23.11.2009	V NV Kluka Richard	859/ 74928	1,15%	<i>Kluka Richard</i>
0572	688	B 0312	0	16.04.2003	V NV Koutníková Lenka	702/ 74928	0,94%	<i>Koutníková Lenka</i>
0572	688	B 0313	0	01.07.1997	V NV Jakubík Valentin	859/ 74928	1,15%	<i>Jakubík Valentin</i>
				01.07.1997	V NV Jakubíková Jindra			
0572	688	B 0316	0	14.11.2008	V NV Tomínová Gabriela	702/ 74928	0,94%	<i>Tomínová Gabriela</i>
				14.11.2008	V NV Tomín Petr			
0572	689	B 0401	0	19.08.2005	V NV Thoma Radek	859/ 74928	1,15%	<i>Thoma Radek</i>
				19.08.2005	V NV Thomová Helena			
0572	689	B 0404	0	30.05.2003	V NV Gajdošová Romana	702/ 74928	0,94%	<i>Gajdošová Romana</i>
0572	689	B 0405	0	14.12.2007	V NV Vašíčková Jana	859/ 74928	1,15%	<i>Vašíčková Jana</i>
0572	689	B 0408	0	17.04.2003	V NV Růta Jiří	702/ 74928	0,94%	<i>Růta Jiří</i>
				17.04.2003	V NV Růtová Hana			
0572	689	B 0409	0	06.04.2009	V NV Vlčková Lucie	859/ 74928	1,15%	<i>Vlčková Lucie</i>
0572	689	B 0414	0	06.12.1999	V NV Filipová Vlasta	702/ 74928	0,94%	<i>Filipová Vlasta</i>
				06.12.1999	V NV Filip Josef			
0572	689	B 0415	0	07.12.2005	V NV Štajnc Marek	859/ 74928	1,15%	<i>Štajnc Marek</i>
				07.12.2005	V NV Štajncová Bibiána			
0572	689	B 0416	0	12.05.2010	V NV Čermohouz Petr	702/ 74928	0,94%	<i>Čermohouz Petr</i>
0572	690	B 0501	0	27.05.2003	V NV Pařík Josef	859/ 74928	1,15%	<i>Pařík Josef</i>
				27.05.2003	V NV Paříková Eva			
0572	690	B 0502	0	12.09.2002	V NV Steinbauer Miroslav	702/ 74928	0,94%	<i>Steinbauer Miroslav</i>
0572	690	B 0503	0	02.07.2002	V NV Kolman Petr	859/ 74928	1,15%	<i>Kolman Petr</i>
				02.07.2002	V NV Drahoňovská Pavlína			
0572	690	B 0504	0	12.09.2002	V NV Čermák Jiří	702/ 74928	0,94%	<i>Čermák Jiří</i>
0572	690	B 0505	0	07.04.2003	V NV Ing. Adamec Ivan	859/ 74928	1,15%	<i>Ing. Adamec Ivan</i>
				07.04.2003	V NV Adamcová Zlata			
0572	690	B 0506	0	30.05.2003	V NV Filip Petr	702/ 74928	0,94%	<i>Filip Petr</i>
0572	690	B 0507	0	11.06.1998	V CV Hemek David	859/ 74928	1,15%	<i>Hemek David</i>
0572	690	B 0508	0	16.04.2003	V NV Kozderka Josef	702/ 74928	0,94%	<i>Kozderka Josef</i>
0572	690	B 0509	0	30.05.2003	V NV Frydrychová Julie	859/ 74928	1,15%	<i>Frydrychová Julie</i>

Prezenční listina

Vlnářská 693/10, 692/12, 691/14, 690/16, 689/18, 688/20, 46001 Liberec 6

0572	690	B 0510	0	23.02.2005	V NV	Ing. Sklenička Jiří	702/	74928	0,94%	
0572	690	B 0511	0	16.04.2003	V NV	Štrosová Marie	859/	74928	1,15%	
0572	690	B 0512	0	01.07.1997	V NV	Hoberlantová Hana	702/	74928	0,94%	
0572	690	B 0513	0	15.03.2004	V NV	Matys Václav	859/	74928	1,15%	
0572	690	B 0514	0	13.01.2005	V NV	Hone Josef	702/	74928	0,94%	
				13.01.2005	V NV	Honcová Bohumila				
0572	690	B 0515	0	30.05.2003	V NV	Hartman Marek	859/	74928	1,15%	
0572	690	B 0516	0	30.05.2003	V NV	Zimová Marcela	702/	74928	0,94%	
0572	691	B 0601	0	24.10.2003	V NV	Maňáková Lucie	859/	74928	1,15%	
0572	691	B 0602	0	09.04.2003	V NV	Musilová Jana	702/	74928	0,94%	
0572	691	B 0603	0	07.04.2003	V NV	Vacek Jiří	859/	74928	1,15%	
				07.04.2003	V NV	Vacková Leona				
0572	691	B 0604	0	16.04.2003	V NV	Štorová Renata	702/	74928	0,94%	
0572	691	B 0605	0	15.03.2004	V CV	Filipiová Blanka	859/	74928	1,15%	
0572	691	B 0606	0	07.04.2003	V NV	Hartoš Karel	702/	74928	0,94%	
				07.04.2003	V NV	Hartošová Jana				
0572	691	B 0607	0	30.04.2013	V NV	Ing. Muchová Věra	859/	74928	1,15%	
				30.04.2013	V NV	Ing. Mucha Antonín				
0572	691	B 0608	0	22.08.2013	V NV	Mížera Pavel	702/	74928	0,94%	
				22.08.2013	V NV	Mížerová Dagmar				
0572	691	B 0609	0	07.04.2003	V NV	Novotný Karel	859/	74928	1,15%	
				07.04.2003	V NV	Novotná Marcela				
0572	691	B 0610	0	07.04.2003	V NV	Chaloupková Ludmila	702/	74928	0,94%	
				07.04.2003	V NV	Chaloupka Jiří				
0572	691	B 0611	0	19.01.2005	V NV	Löffelmanová Martina	859/	74928	1,15%	
0572	691	B 0612	0	16.04.2003	V NV	Málková Anastázie	702/	74928	0,94%	
				16.04.2003	V NV	Málek Josef				
0572	691	B 0613	0	16.04.2003	V NV	Ing. Lendr Ladislav	859/	74928	1,15%	
				16.04.2003	V NV	Lendrová Jitka				
0572	691	B 0614	0	26.03.2003	V NV	Sýkorová Jana	702/	74928	0,94%	
0572	691	B 0615	0	16.03.2004	V NV	Pavlatová Hana	859/	74928	1,15%	
				16.03.2004	V NV	Pavlat Jaroslav				
0572	691	B 0616	0	30.05.2003	V NV	Brodský Josef	702/	74928	0,94%	
0572	692	B 0701	0	17.04.2003	V NV	Krebsová Věra	859/	74928	1,15%	
0572	692	B 0703	0	16.03.2004	V NV	Munzar Petr	859/	74928	1,15%	
				16.03.2004	V NV	Munzarová Helena				
0572	692	B 0708	0	07.04.2003	V NV	Palkovičová Jiřina	702/	74928	0,94%	
				07.04.2003	V NV	PhDr. Palkovič Vladimír				
0572	692	B 0710	0	29.07.1997	V NV	Příbyl Miroslav	702/	74928	0,94%	
				29.07.1997	V NV	Příbylová Irena				
0572	692	B 0711	0	16.06.2003	V NV	Preisler Jiří	859/	74928	1,15%	
				16.06.2003	V NV	Preislerová Milena				
0572	692	B 0712	0	09.04.2003	V NV	PhDr. Řehánek František	702/	74928	0,94%	
				09.04.2003	V NV	Ing. Řehánek Pavel				
0572	692	B 0713	0	10.11.2010	V NV	Dvořáková Miroslava	859/	74928	1,15%	
0572	692	B 0714	0	06.12.2010	V NV	Lišková Květa	702/	74928	0,94%	
0572	692	B 0715	0	28.06.2010	V NV	Pytloun Tomáš	859/	74928	1,15%	

Prezenční listina

Vlnářská 693/10, 692/12, 691/14, 690/16, 689/18, 688/20, 46001 Liberec 6

				28.06.2010	V NV	Pytlounová Pavla							
0572	692	B 0716	0	01.09.2009	V NV	Týfa Petr	702/	74928	0,94%				
0572	693	B 0801	0	07.04.2003	V NV	Vokáčová Jana	859/	74928	1,15%				
				07.04.2003	V NV	Vokáč Jindřich							
0572	693	B 0803	0	16.04.2003	V NV	Novotná Ivana	859/	74928	1,15%				
0572	693	B 0804	0	17.12.2007	V NV	Němec Jakub	702/	74928	0,94%				
				17.12.2007	V NV	Němcová Blanka							
0572	693	B 0807	0	07.12.2005	V NV	Grieszlová Eva	859/	74928	1,15%				
				07.12.2005	V NV	Grieszl Miloš Ing							
0572	693	B 0808	0	24.02.1999	V NV	Pečený Jan	702/	74928	0,94%				
0572	693	B 0809	0	06.12.1999	V NV	Maierová Eva	859/	74928	1,15%				
				06.12.1999	V NV	Maier Oskar							
0572	693	B 0810	0	01.09.2009	V NV	Šamalová Iva	702/	74928	0,94%				
0572	693	B 0811	0	08.12.2005	V NV	Ing. Petříčková Ivana	859/	74928	1,15%				
0572	693	B 0812	0	08.09.2009	V NV	Schön Jaroslav	702/	74928	0,94%				
				08.09.2009	V NV	Schönová Zdeňka							
0572	693	B 0815	0	23.06.2003	V NV	Ing. Janků Eva	859/	74928	1,15%				
0572	693	B 0816	0	21.08.2013	V NV	Ing. Krušinová Olga	702/	74928	0,94%				
Stavební bytové družstvo SEVER							17716/	74928	23,64%				
Podíl bytů převedených do vlastnictví							57212/	74928	76,36%				
Podíl ostatních bytů							17716/	74928	23,64%				

Oprávněnost přítomnosti ověřena

- u vlastníků jednotek z dokladu totožnosti

- u zplnomocněných zástupců z dokladu totožnosti a přiložené plné moci vlastníka jednotky

Přítomnost ověřil zástupce správce domu

N Z 376/2013 - příloha
s 2

Stanovy společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ
VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Článek I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezů Ústavního soudu ČR č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb., zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

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

Článek II

Název a sídlo společenství

Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 688, 689, 690, 691, 692, 693, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví 1258 kat. území Rochčice u Liberce, ulice Vlnařská, obec Liberec

(dále jen "společenství")

přijalo název Společenství vlastníků Vlnařská 688-693

a má sídlo Vlnařská 688, Liberec VI, PSČ 460 06

ČÁST DRUHÁ
PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Článek III

Správa domu a další činnosti

- (1) Správou domu se rozumí zejména zajišťování
- provozu domu a pozemku,
 - údržby a oprav společných částí domu,
 - protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů,
 - revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
 - prohlídek a čištění komínů,
 - administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
 - dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů ve spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o

- zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- pojištění domu,
- nájmu společných částí domu,
- nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(3) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků, na činnosti uvedené v článku IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy
- f) vedení evidence členů společenství.

(4) Společenství zajišťuje buď přímo nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli zejména plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (služby), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu STA apod. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování

(5) Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.

(6) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů

Článek IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "správce"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen „shromáždění“) o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem musí obsahovat:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jim uzavírané smlouvy nebo jejich změny orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníku všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce předem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Článek V

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor,
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

- (2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm.b) a c) jsou volené orgány společenství. Způsobilý být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.
- (3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
- (4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.
- (5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let (max. 5 let); počíná dnem zvolení do funkce a končí po uplynutí funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.
- (6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně
- (7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním
- (8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- (9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavce 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.
- (10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- (11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.
- (12) Dokud nebudou zvoleny orgány společenství, plní jejich funkci v souladu s § 9 odst.10 zák.č 72/1994 Sb. původní vlastník a správce domu do doby, kdy budou orgány společenství zvoleny.

Článek VI

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka; volí a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení
- (3)

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
 - d) rozhodování o výši odměn, členů volených orgánů
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu 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
 1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 2. o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 3. o změně podlahové plochy bytu,
 4. o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 5. o změně podílu na společných částech,
 6. o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 7. o opravě, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravě společné části v částce nad 50 tis. Kč,
 - 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 hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

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 činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- (4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- (5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- (6) Neplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva členové společenství,
- (7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.
- (8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- (9) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.
- (10) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. Souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství je potřeba k přijetí usnesení o věcech uvedených v článku 6 odst. 3 písm. a), c) a i)
- (11) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- (12) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Ide-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
- (13) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, 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.
- (14) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.
- (15) Ustanovení odstavců 13 a 14 se přiměřeně použije pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise

Článek VII

Výbor

- (1) Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- (2) Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navěnek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Ide-li o písemný právní úkon, musí být podepsán 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.
- (3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.
- (4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.
- (5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

- (6) Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.
- (7) Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požadá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
- (8) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
- (9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení příznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku;
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním právním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Článek VIII

Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Článek IX

Kontrolní komise, revizor

- (1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od výboru nebo pověřeného vlastníka potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství.
 - (2) Kontrolní komise je nejméně tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
 - (3) Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména
- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a s těmito stanovami,

- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společnosti a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) podává výboru nebo pověřenému vlastníkovvi zprávu o nedostatecích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů pro jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

(4) Ustanovení odstavce 1 až 3 se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise /čl. VI/. Shromáždění může rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

Článek X

Jednání dalších osob za společnostvi

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude ve společnosti vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společnosti na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společnostvi v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.
- (3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 a 2 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společnostvi
- (4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovvi.

Článek XI

Rozhodnutí mimo zasedání

(1) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

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. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní

(2) 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.

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

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

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Článek XII

Vznik členství

- (1) Členy společnostvi se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společnostvi vzniklo. Jejich členství vzniká
 - a) dnem vzniku společnostvi v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společnostvi;
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společnostvi.

- (2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.

Článek XIII

Práva a povinnosti člena společenství

- (1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování osobně nebo prostřednictvím svého zástupce na základě písemné plné moci,
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky
- (2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu, právními předpisy, a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - e) zdržet se jednání, jímž 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 o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot;
 - h) 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 pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XII odst. 4 a pro potřeby správy domu,
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
 - k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Článek XIV

Zánik členství ve společenství

- (1) Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
 - b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.
- (2) Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se запиše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Článek XV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

- (1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.
- (2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
- (3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
- (4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.
- (5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- (6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Článek XVI

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

- (1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popř. další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství, /čl. VI odst. 3 písm. f) a g)/, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.
- (2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor (pokud tuto činnost neprovádí správce na základě smlouvy dle čl.V) jedenkrát za účtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do čtyř kalendářních měsíců po jeho skončení v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování /článek VI odst.3 písm.h)/. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do sedmi kalendářních měsíců po uplynutí účtovacího období.
- (3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

Článek XVII

Zánik společenství

Společenství zaniká v případě zániku domu a v případech uvedených v § 5 odst. 6 a 7 zákona.

Článek XVIII

Závěrečné ustanovení

- (1) Tyto stanovy byly přijaty shromážděním vlastníků dne 18.11.2013 a téhož dne nabyly účinnosti.
- (2) Změny v obsahu stanov lze realizovat pouze způsobem, který určují tyto stanovy.

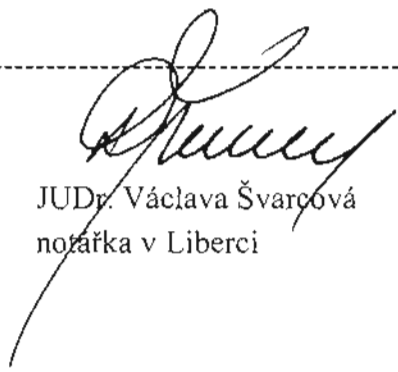
V Liberci dne 18.11.2013

Osvědčuji, že tento stejnopis vyhotovený dne 18.11.2013 (osmnáctého listopadu dva tisíce třináct) určený pro Společenství vlastníků Vlnářská 688-693 doslovně souhlasí s notářským zápisem založeným ve sbírce listin notářky v Liberci JUDr. Václavy Švarcové pod č. NZ 376/2013. -----

Současně osvědčuji, že přílohy č. 1 a č. 2 tohoto stejnopisu doslovně souhlasí s přílohami č. 1 a č. 2 notářského zápisu. -----

V Liberci dne 18.11.2013 -----




JUDr. Václava Švarcová
notářka v Liberci