



V-- 8929/18-203

Hostouň BD1

Prohlášení vlastníka nemovité věci o změně prohlášení

dle § 1169 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Vlastník pozemku parc.č. st. 699, jehož součástí je budova č.p. (rozestavěno), v obci Hostouň a katastrálním území Hostouň u Prahy: **CANABA – Pozemní stavby, s.r.o., IČ: 63 14 64 52, sídlem Štětкова 1001/5, 140 00 Praha 4, (dále jen „Vlastník“)**

OBSAH

Část A - Prohlášení vlastníka

Článek I. Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

Článek II. Údaje o jednotkách a jejich podílu na společných částech

Článek III. Určení a popis společných částí

Článek IV. Práva a závazky nemovité věci



CUZK 100011376047

Část B – Stanovy společenství vlastníků

Část C - Závěr

ČÁST A - Prohlášení vlastníka

Vlastník prohlašuje, že v souladu s ustanovením § 1169 zákona č. 89/2012 NOZ, mění Prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 21.3.2018, které bylo vloženo do katastru nemovitostí vkladem č. V-2226/2018-203, formou úplného znění následovně:

Článek I.

Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území

Předmětem tohoto prohlášení je změna ve vymezení společných částí nemovité věci:

pozemek parc.č. st. 699, zastavěná plocha

jehož součástí je budova č.p. (rozestavěno) (bytový dům)

A dále nově funkčně související pozemky parc.č. 103/7, 103/28, 103/23 a 103/25, které tvoří společnou část nemovité věci.

To vše zapsáno na příslušném listu vlastnictví pro obec Hostouň, katastrální území Hostouň u Prahy, vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno.

Článek II.

Údaje o jednotkách a jejich podílu na společných částech

Pro účely výpočtu podlahové plochy je každá jednotka, jako prostorově oddělená část domu, ohraničena vstupními dveřmi do jednotky, příčkami, resp. nosnými zdmi a okny vymezuujícími jednotku a dále hlavními uzavíracími ventily přívody teplé a studené vody a elektrickými pojistkami pro jednotku.

Součástí všech rozestavěných bytových jednotek (bytů) je veškerá vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, topení, elektroinstalace apod.) vyjma stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, dále podlahové krytiny, nenosné příčky, vnitřní dveře společně se vstupními dveřmi bytu, vnitřní část oken, vnitřní rozvody elektřiny a k nim připojené instalační předměty (světla, zásuvky, vypínače) od elektroměru.

Vybavení náležící k rozestavěné bytové jednotce, nebo které bude náležet k rozestavěné bytové jednotce, je vana (nebo sprchový kout), umyvadlo, WC mísa s nádrží, míchací baterie, topná tělesa, listovní schránka, zvonek a domácí telefon.

Vlastník prohlašuje, že všechny níže vymezené rozestavěné jednotky jsou ke dni vydání tohoto Prohlášení v jeho výlučném vlastnictví.

Podíly na společných částech jsou určeny poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Rozestavěná jednotka č. 1 – obsahuje byt 3+1 v 1. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 625/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 62,5 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a pokoje.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k terase o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 1 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 1 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 2 – obsahuje byt 3+1 v 1. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 695/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 69,5 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a pokoje.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k terase o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 2 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 2 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 3 – obsahuje byt 3+1 v 1. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 693/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 69,3 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a pokoje.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k terase o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 3 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 3 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 4 – obsahuje byt 3+1 v 2. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 667/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 66,7 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, pokoje a komory.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k balkónu o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 4 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 4 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 5 – obsahuje byt 3+1 v 2. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 695/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 69,5 m²



Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a pokoje.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k balkónu o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 5 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 5 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 6 – obsahuje byt 3+1 v 2. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 693/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 69,3 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a pokoje.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k balkónu o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 6 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 6 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 7 – obsahuje byt 2+1 v 2. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 501/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 50,1 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, komory a pokoje.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 7 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 7 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 8 – obsahuje byt 3+1 v 3. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 668/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 66,8 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, komory a pokoje.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k balkónu o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 8 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 8 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 9 – obsahuje byt 3+1 v 3. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 700/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 70,0 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a pokoje.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k balkónu o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 9 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 9 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 10 – obsahuje byt 3+1 v 3. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 695/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 69,5 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, ložnice a pokoje.

S vlastnictvím jednotky je spojeno výlučné užívací právo k balkónu o velikosti 2,79 m² (nezapočítává se do celkové plochy jednotky) u jednotky.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 10 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 10 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Rozestavěná jednotka č. 11 – obsahuje byt 2+1 v 3. NP a podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 501/7133

Velikost podlahové plochy jednotky – 50,1 m²

Jednotka se skládá z chodby, WC, koupelny, kuchyně, obývacího pokoje, komory a pokoje.

K vlastnictví jednotky dále patří užívací právo ke sklepní kóji č. 11 umístěné v 1. NP a užívací právo k parkovacímu stání č. 11 na společném pozemku parc.č. 103/23, popsáném v čl. I.

Článek III.

Určení a popis společných částí

1. Společnými částmi nemovité věci jsou, mimo jiné, tyto pozemky:

- pozemek p.č. st. 699, pozemek parc.č. 103/7, 103/28, 103/23 a 103/25.
- základy včetně izolací, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody a vchodové dveře, okna a dveře přímo přístupné ze společných prostor, schodiště, chodby a zádveří (včetně podlahových krytin), technická místnost / úklidová komora, kočárkárna, sklepní kóje a přístup pro sklepní kóje č. 1-11, vnitřní rozvody kanalizace, vody, elektřiny, společné televizní antény, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, jsou-li umístěny mimo budovu, rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů,
- terasy přímo přístupné z jednotek č. 1, 2 a 3, které jsou však povinni udržovat vlastníci bytových jednotek, k nimž přísluší,
- balkony přímo přístupné z jednotek č. 4, 5, 6, 8, 9, 10, které jsou však povinni udržovat vlastníci bytových jednotek, k nimž přísluší,
- sklepní kóje, které jsou povinni udržovat vlastníci jednotek, k nimž přísluší,
- parkovací stání na společném pozemku parc.č. 103/23, popsány v čl. I., který jsou však povinni udržovat vlastníci jednotek, k nimž přísluší

2. Společné části slouží vlastníkům všech jednotek společně a jsou oprávněni je užívat všichni vlastníci jednotek vyjma výlučných užívacích práv k terasám a balkonům a parkovacím místům.

3. Podíly na společných částech jsou vždy vzájemně a neoddělitelně spojeny s jednotkou a nemohou být samostatným předmětem převodu.

4. Spoluvlastnické podíly všech vlastníků jednotek na společných částech nemovitosti se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé jednotky a vztahují se ke všem společným částem nemovitosti včetně pozemků parc. č. st. 699, parc.č. 103/7, 103/28, 103/23 a 103/25.

Článek IV.

Práva a závazky nemovitosti

1. Z vlastníka nemovitosti na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky týkající se nemovitosti:

a. Nemovitost je napojena na nové vodovodní řady, řady splaškové kanalizace a dešťové kanalizace domovními přípojkami. Tyto řady budou majetkem obce Hostouň a správu na nich budou provádět na základě smlouvy Středočeské vodárny, a.s. Voda bude odebírána na základě smlouvy Vlastníka a Středočeských vodáren, a.s. Tato smlouva bude následně převedena na nově vzniklé Společenství vlastníků.

b. Budova je vytápěna centrálním domovním plynovým kotlem, jehož příkon plynu je zajištěn na základě smlouvy mezi Vlastníkem a RWE, a.s. Tato smlouva bude následně převedena na nově vzniklé Společenství vlastníků.

c. Nemovitost je napojena kabelovým rozvodem na síť ČEZ Distribuce, a.s. Jednotlivé malo-odběry budou připojeny na základě smlouvy vlastníka jednotky a ČEZ Distribuce, a.s. Smlouvy uzavřené na společnost CANABA – Pozemní stavby, s.r.o. budou nejpozději při převodu vlastnictví bytových a nebytových jednotek převedeny na nabyvatele.



- d. Správu nemovitosti zajišťuje Správce na základě Smlouvy o správě nemovitosti. Tato smlouva bude následně převedena na Společenství vlastníků, pokud si Společenství vlastníků neurčí jinak.
- e. Správu komunikace bude zajišťovat obec Hostouň jako vlastník, který ji nabude na základě smlouvy mezi stávajícím vlastníkem a obcí Hostouň.
- f. Odvoz domovního odpadu bude zajištěn na základě uzavřené smlouvy mezi budoucím společenství vlastníků a spádovou firmou pro odpadové hospodářství. Pro umístění nádoby na odpad je vymezen pozemek parc.č. 103/25.
- g. Nemovitost bude napojena na vedení optické sítě.

2. Vlastník nemovitosti prohlašuje, že na nemovitosti nevážnou žádné právní povinnosti, zejména nesplacené úvěry nebo jejich zbytky, zástavní právo ani věcná břemena, která by v souvislosti s převodem bytových a nebytových jednotek a společných částí bránila převodu mimo:

- a. Ve prospěch vlastníků inženýrských sítí uložených do pozemků, které tvoří společné části nemovité věci, budou zřízeny služebnosti inženýrských sítí,
- b. Budoucí zástavní práva ve prospěch poskytovatelů úvěrů zapsaných u jednotek.

ČÁST B – Stanovy společenství vlastníků

ČÁST PRVNÍ

VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou 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.
2. Společenství vlastníků je založeno za účelem správy bytového domu č. p. (rozestavěno) v obci Hostouň, který je součástí pozemku parc. č. st. 699 a dále za účelem správy tohoto pozemku i pozemků p.č. 103/7, p.č. 103/28, p.č. 103/23, p.č. 103/25, to vše v katastrálním území Hostouň u Prahy, zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno na příslušném listu vlastnictví, pro obec Hostouň a katastrální území Hostouň u Prahy.
3. Vlastnické právo k jednotkám ve shora uvedeném domě s byty nabyli všichni vlastníci podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci uvedené v odst. 2 tohoto článku stanov vzájemně spojené a neoddělitelné.



4. Společenství vlastníků vzniká dnem zápisu do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném příslušným soudem určeným zvláštním předpisem.
5. Společenství vlastníků je osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
6. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
7. Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
8. Společenství vlastníků jedná právně v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Vzniknou-li vlastníkům jednotek práva vadou jednotky, zastupuje společenství vlastníků vlastníky jednotek při uplatňování těchto práv.
9. Sdruží-li se společenství vlastníků s jiným společenstvím vlastníků ke spolupráci při naplňování svého účelu nebo stane-li se členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek nebo jinak působící v oblasti bydlení, nesmí se zavázat k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků. Zaváže-li se společenství vlastníků podílet se na ztrátě jiné osoby, hradit její dluhy nebo je zajistit, nepřihlíží se k tomu.

Čl. II

Název a sídlo

1. Název zní: Společenství vlastníků jednotek U Tvrze 541, Hostouň
2. Sídlem je: U Tvrze 541, 273 53 Hostouň

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. III

Obecné vymezení správy domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu.
2. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.

Čl. IV



Správa domu a pozemku z hlediska provozního a technického

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického, kterými se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, 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 pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,
 - d) uplatnění práva vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu.

Čl. V

Správa domu a pozemku z hlediska správních činností

1. Společenství vlastníků je oprávněno vykonávat činnosti týkající se správy domu a pozemku z hlediska správních činností, kterými se rozumí zejména:
 - a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků,
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků a z usnesení shromáždění v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků,
 - e) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv,
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek.

Čl. VI

Oprávnění sjednávat smlouvy

1. Pro účely správy domu a pozemku je společenství vlastníků oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména:
 - a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku,
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - c) pojištění domu,
 - d) nájmu společných částí domu, a
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.
2. Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany.

Čl. VII

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 o určení osoby správce, může společenství vlastníků 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 obsahuje:
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) cenu za služby poskytované správcem,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
 - d) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství vlastníků příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání,
 - e) 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,
 - f) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat



statutárnímu orgánu všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,

- g) povinnost správce umožnit každému vlastníku jednotky nahlédnout a seznámit se s listinami dle těchto stanov a vykonávat práva člena společenství vlastníků, za podmínek stanovených stanovami,
 - h) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti se správcem schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z právních předpisů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. VIII

Vznik členství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.
2. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo. Jejich členství vzniká:
 - a) dnem vzniku společenství vlastníků v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství vlastníků,
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství vlastníků.

Čl. IX.

Seznam členů společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků vede seznam členů společenství vlastníků. V seznamu členů společenství vlastníků musí být u každého člena společenství vlastníků uvedeno:
 - a) jméno a příjmení,
 - b) datum narození,



- c) adresa místa trvalého pobytu, uvedená ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu,
 - d) doručovací adresa, na které vlastník jednotky přebírá poštu, (dále jen doručovací adresa), v případě, že není shodná s adresou místa trvalého pobytu,
 - e) společný zástupce, v případě spoluvlastnictví jednoty, nebo jednotky ve společném jmění manželů,
 - f) váha hlasu při hlasování na shromáždění ve vztahu k jednotce
 - g) telefon, e-mail.
2. Seznam členů společenství vlastníků je zpřístupněn členům společenství vlastníků způsobem uvedeným v těchto stanovách.
 3. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků, zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství vlastníků oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky, nebo kdy se společenství vlastníků dozví o této skutečnosti jiným způsobem.
 4. Každý člen, a to i bývalý, obdrží na svou žádost od společenství vlastníků na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Namísto zemřelého člena může o potvrzení požádat jeho manžel, dítě nebo rodič, a není-li žádný z nich, může o vydání potvrzení žádat jiná osoba blízká nebo dědic, prokáží-li zájem hodný právní ochrany.
 5. Seznam členů může být uveřejněn se souhlasem všech členů, kteří jsou v něm zapsáni. Při uveřejnění neúplného seznamu členů musí být z něho patrné, že je neúplný.

Čl. X

Členská práva a povinnosti

1. Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanov a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a 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) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků, je nejpozději do sedmi měsíců od skončení zúčtovacího období,



- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze zasedání shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků 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,
 - g) seznámit se, jak společenství vlastníků hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje,
 - h) nahlížet do účetních knih a dokladů společenství vlastníků.
2. V případě, že člen společenství vlastníků chce uplatnit své právo a nahlédnout a seznámit se s listinami uvedenými v odst. 1 tohoto článku stanov, bude domluven takový způsob uplatnění tohoto práva, který bude vyhovovat jak společenství vlastníků, tak členu společenství vlastníků, případně osobě, která na základě smlouvy zajišťuje činnosti spojené se správou domu. V případě, že způsob uplatnění tohoto práva nebude dohodnut, rozhodne o způsobu uplatnění práva shromáždění.
3. Člen společenství vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních právních předpisů a těchto stanovách, zejména má povinnost
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu se právními předpisy a těmito stanovami,
 - 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 domu a pozemku,
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
 - e) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
 - f) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu a pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - h) předat statutárnímu orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby a vyjádření příslušného stavebního úřadu, případně rozhodnutí, bylo-li vydáno.
4. Člen společenství vlastníků má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části domu, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.
5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je společenství vlastníků oprávněno činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.



6. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků.
7. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto, jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií, a pro odečet naměřených hodnot.
8. Při poškození jednotky prováděním prací podle odst. 7 tohoto článku stanov, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
9. Kdo nabyt jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy místa trvalého pobytu, doručovací adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, společenství vlastníků nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
10. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu společenství vlastníků změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a doručovací adresu této osoby.
11. Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu společenství vlastníků jméno a doručovací adresu kteréhokoli vlastníka nebo nájemce v domě.
12. Na návrh společenství vlastníků nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídit prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím práva ostatních vlastníků jednotek.

Čl. XI

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 jednotek 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.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství vlastníků

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

ČÁST ČTVRTÁ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Čl. XIII

Společná ustanovení

1. Orgány společenství vlastníků jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství vlastníků.

Čl. XIV

Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem společenství vlastníků. Shromáždění tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech; je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží.



2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Statutární orgán 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 30 (slovy: 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.
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem členům společenství vlastníků na jimi sdělenou elektronickou nebo doručovací adresu, nebyla-li sdělena, na adresu uvedenou ve výpisu z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo k pozemku a domu. Pozvánka se současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství vlastníků. Písemná pozvánka musí být zaslána a vyvěšena ve lhůtě nejméně 15 (slovy: patnácti) dnů před jeho konáním. Z pozvánky musí být zřejmé místo, čas a pořad zasedání. Místo a čas zasedání se určí tak, aby co nejméně omezovaly možnosti členů se jej účastnit. Nejsou-li k pozvánce připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit.
4. Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Stane-li se tak méně než týden před oznámeným datem zasedání, nahradí společenství vlastníků členům, kteří se na zasedání dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. Je-li zasedání svoláno z podnětu vlastníků, může být odvoláno či odloženo jen na návrh nebo se souhlasem toho, kdo k němu dal podnět.
5. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství vlastníků nebo kteroukoliv jinou osobu, aby ho zastupovala při účasti na shromáždění nebo na všech shromážděních, a to včetně hlasování. Zmocnění musí mít písemnou formu, zastoupení dle generální plné moci se připouští. V případě zastoupení se zástupce člena společenství vlastníků na shromáždění prokáže občanským průkazem nebo jiným dokladem osvědčujícím jeho totožnost a aktuálním výpisem z obchodního nebo jiného rejstříku, jde-li o právnickou osobu, a plnou mocí udělenou členem společenství vlastníků, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství vlastníků dříve. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny.
6. Do působnosti shromáždění patří:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - d) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu s výsledky plnění rozpočtu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - f) rozhodování
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,
 - o změně podlahové plochy bytu,



- o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
 - o změně podílu na společných částech,
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
 - o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, převyšují-li náklady částku, se kterou je oprávněn nakládat statutární orgán dle těchto stanov,
- g) udělování předchozího souhlasu
- k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- h) 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,
- i) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
7. Shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon vyžaduje vyšší počet hlasů.
8. Zasedání shromáždění zahájí předseda vlastníků nebo pověřený člen. V případě svolání zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek zahájí zasedání shromáždění člen společenství vlastníků zmocněný těmito vlastníky jednotek. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je členská schůze schopna se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání a zapisovatele. Předseda vede zasedání tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení. Shromáždění hlasuje veřejně, zvednutím ruky. 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. Před přijetím každého usnesení zjistí předseda zasedání počet přítomných členů, po hlasování uvede, počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad zasedání v písemné pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství vlastníků oprávněných o ní hlasovat.
9. Statutární orgán zajistí vyhotovení zápisu ze zasedání shromáždění ve lhůtě do 30 (slovy: třiceti) dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Ze zápisu musí být patrné:
- a) kdo zasedání svolal
 - b) jak, kdy se konalo,
 - c) kdo je zahájil a kdo mu předsedal,
 - d) jaké případné členy orgánu shromáždění zvolilo,
 - e) plné znění přijatých usnesení,
 - f) uvedení počtu přítomných členů a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení



g) kdy byl zápis vyhotoven.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musejí být uschovány. Každý člen může nahlížet do zápisů ze zasedání za podmínek určených v těchto stanovách.

10. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 (slovy: tři) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
11. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.

Čl. XV

Rozhodnutí mimo zasedání shromáždění

1. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné (elektronické) formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání, s výjimkou rozhodnutí o změně stanov.
2. 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. Lhůta k vyjádření činí patnáct dní.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou nebo uznávaným a platným elektronickým podpisem vydaným certifikační autoritou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
4. 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 společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
5. 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.

Čl. XVI

Předseda společenství vlastníků

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



2. Předseda společenství vlastníků zastupuje společenství vlastníků navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství vlastníků se předseda společenství vlastníků podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
3. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí 5 (slovy: pět) let a počíná zvolením do funkce. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním, může být do své funkce volen opětovně.
4. Způsobilý být předsedou společenství vlastníků je ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Je-li předsedou společenství vlastníků právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji ve funkci zastupovala, jinak právnickou osobu zastupuje člen jejího statutárního orgánu.
5. Osoba, jejíž úpadek byl osvědčen, se může stát předsedou společenství vlastníků, oznámila-li to předem společenství vlastníků, to neplatí, pokud od skončení insolvenčního řízení uplynuly alespoň tři roky. Byl-li osvědčen úpadek osoby, která je již předsedou společenství vlastníků, oznámí to tato osoba bez zbytečného odkladu společenství vlastníků. Nedošlo-li k oznámení, může se domáhat každý, kdo na tom má právní zájem, aby předsedu společenství vlastníků z funkce odvolal soud. To neplatí, rozhodlo-li společenství vlastníků, poté, co se o osvědčení úpadku této osoby dozvědělo, že má ve funkci setrvat.
6. Kdo přijme funkci předsedy společenství vlastníků, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. Předseda společenství vlastníků vykonává funkci osobně.
7. Odpovědnost předsedy společenství vlastníků za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Nenahradil-li předseda společenství vlastníků škodu, kterou společenství vlastníků způsobil porušením povinnosti při výkonu funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství vlastníků za jeho dluh v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se věřitel plnění na společenství vlastníků nemůže domoci.
8. Předseda společenství vlastníků jako výkonný orgán společenství vlastníků zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle právních předpisů 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 pojištění domu,
 - c) rozhoduje o zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, v souladu s usnesením shromáždění o schválení druhu služeb,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - e) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění návrh rozpočtu, zprávu o hospodaření společenství vlastníků s výsledky plnění rozpočtu, zprávu o správě domu a pozemku 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 domu a pozemku,

4

- f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- g) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
- h) sděluje jednotlivým členům společenství vlastníků podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.

9. Předseda společenství vlastníků jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu s právními předpisy, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání za společenství vlastníků 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) za společenství vlastníků vymáhá plnění povinností uložených členům společenství vlastníků,
- d) plní povinnosti podle právních předpisů ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem,
- e) v případě změny prohlášení dle § 1166 o. z., zajistí vyhotovení úplného znění a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin vedené příslušným katastrálním úřadem.

10. V působnosti předsedy společenství vlastníků je dále rozhodování:

- a) o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých), dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 50.000,- Kč (slovy: padesát tisíc korun českých);
- b) o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech.

11. Funkce předsedy společenství vlastníků končí:

- a) uplynutím funkčního období,
- b) odvoláním z funkce,
- c) odstoupením z funkce,
- d) ztrátou způsobilosti být předsedou společenství vlastníků,
- e) volbou nového statutárního orgánu,
- f) případně jiným způsobem stanoveným právními předpisy nebo stanovami.



12. Odstoupí-li předseda společenství vlastníků ze své funkce prohlášením došlým společenství vlastníků, zaniká funkce uplynutím dvou měsíců od dojití prohlášení.
13. Soud jmenuje společenství vlastníků opatrovníka, a to i bez návrhu, jsou-li zájmy předsedy společenství vlastníků v rozporu se zájmy společenství vlastníků. Tyto stanovy ve smyslu § 488 o. z. určují, aby v tomto případě byl tímto opatrovníkem jmenován někdo ze členů společenství vlastníků.

ČÁST PÁTÁ

URČENÍ PRVNÍCH ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Čl. XVII

Prvním předsedou společenství vlastníků je Parkers s.r.o., se sídlem Vršovická 1395/22, 101 00 Praha 10, IČ: 26953544 / DIČ: CZ26953544, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 157535.

ČÁST ŠESTÁ

PRAVIDLA PRO SPRÁVU DOMU A POZEMKU A UŽÍVÁNÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ

Čl. XVIII

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí vyplývají z dalších ustanovení stanov, zejména z ustanoveních upravujících práva a povinnosti členů vlastníků jednotek a působnost orgánů společenství vlastníků.

ČÁST SEDMÁ

PRAVIDLA PRO TVORBU ROZPOČTU SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ, PRO PŘÍSPĚVKY NA SPRÁVU DOMU A ÚHRADU CEN SLUŽEB A PRO ZPŮSOB URČENÍ JEJICH VÝŠE PLACENÉ JEDNOTLIVÝMI VLASTNÍKY JEDNOTEK

Čl. XIX

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků

1. Příjmem společenství vlastníků jsou zejména:
 - a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku,
 - b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku,
 - c) úroky z prodlení a jiné sankce přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle příslušných právních předpisů,
 - d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků,



- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků,
 - f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh, a
 - g) 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 domu,
 - b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a
 - c) příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.
3. Výdaje společenství vlastníků jsou náklady na správu domu a pozemku.
4. Návrh rozpočtu připravuje statutární orgán a předkládá ho ke schválení shromáždění.
5. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančním 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.

Čl. XX

Pravidla pro příspěvky na správu domu a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

- 1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na správu domu a pozemku ve výši a lhůtě určené shromážděním.
- 2. Na každou jednotku stejně se rozvrhnou:
 - a) náklady na odměňování členů volených orgánů,
 - b) náklady na vedení účetnictví,
 - c) náklady na vlastní správní činnost,
 - 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 domu a pozemku, například vybavení, kancelářské potřeby, poštovné, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena,
 - h) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
3. Ostatní náklady na správu domu a pozemku 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 vlastníkovvi jednotky na jeho žádost potvrzení, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, případně že takové dluhy nejsou.

Čl. XXI

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 s byty (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, provoz výtahu, 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 zúčtovacího období.
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 zúčtovacího 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) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
 - d) provoz výtahu, 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 rozhodných pro rozúčtování.

6. Náklady na vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům se rozúčtují dle příslušného právního předpisu.
7. Každý člen společenství vlastníků má právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období, přičemž splatnost případných přeplateků, je nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb, není-li právním předpisem závazně stanoveno jinak.

ČÁST OSMÁ

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech ve stanovách neupravených platí právní úprava podle českých obecně závazných právních předpisů.

ČÁST C - Závěr

Příloha – Schémata všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí nemovitosti s údaji o podlahových plochách jednotek

Příloha – Společné pozemky

V Praze, dne 13.9. 2018

Za CANABA – Pozemní stavby, s.r.o.

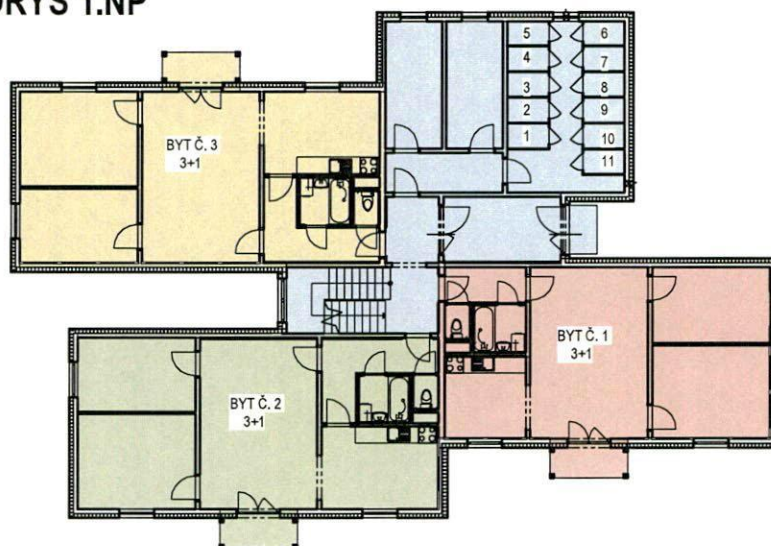

CANABA
pozemní stavby, s.r.o.
Štětкова 1001/5, 140 00 Praha 4
IČ: 63146452, DIČ: CZ63146452

Ing. Pavel Herclík

Na základě Pověření ze dne 16.4.2018



PŮDORYS 1.NP



PŮDORYS 2.NP

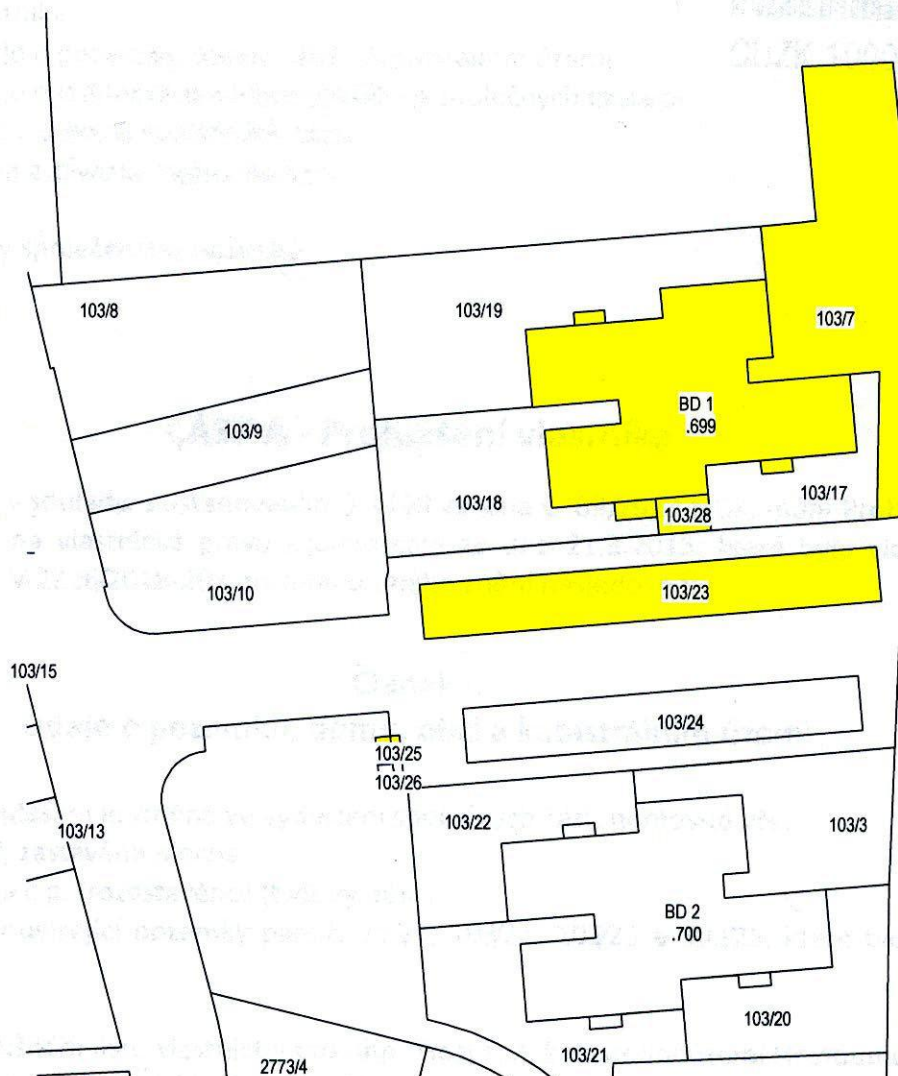


PŮDORYS 3.NP



[Handwritten signature]

Příloha - společné pozemky Hostouň BD 1



VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOSTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ PODOBY

Identifikace: 216448270011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 13.09.2023

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

UPOZORNĚNÍ

na povinnost zákonného nakládání s osobními údaji získanými z katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí je v souladu s § 1 odst. 1) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) **veřejný seznam**, obsahující soubor údajů o nemovitých věcech, zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Veřejnost katastru je v souvislostech naší právní úpravy základním předpokladem pro zajištění právní jistoty při nabývání nemovitostí a věcných práv k nim.

Na ochranu osobních údajů, poskytnutých jako součást údajů katastru, se v plném rozsahu vztahuje Obecné nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů nebo GDPR).

Skutečnost, že některé osobní údaje soukromých osob jsou veřejně dostupnými údaji ve veřejném seznamu, v žádném případě neznamena, že tyto údaje mohou být dále šířeny, zveřejňovány nebo jinak zpracovávány v rozporu s katastrálním zákonem nebo obecným nařízením o ochraně osobních údajů.

Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona, a to

- a) k ochraně práv k nemovitostem, pro účely daní, poplatků a jiných obdobných peněžitých plnění, k ochraně životního prostředí, k ochraně nerostného bohatství, k ochraně zájmů státní památkové péče, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické;
- b) pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k účelům uvedeným v písmenu a).

Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů.

Zpracování osobních údajů je zákonné, pouze pokud je splněna nejméně jedna z níže uvedených podmínek a pouze v odpovídajícím rozsahu:

- a) subjekt údajů udělil souhlas se zpracováním svých osobních údajů pro jeden či více konkrétních účelů;
- b) zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů, nebo pro provedení opatření přijatých před uzavřením smlouvy na žádost tohoto subjektu údajů;
- c) zpracování je nezbytné pro splnění právní povinnosti, která se na správce vztahuje;
- d) zpracování je nezbytné pro ochranu životně důležitých zájmů subjektu údajů nebo jiné fyzické osoby;
- e) zpracování je nezbytné pro splnění úkolu prováděného ve veřejném zájmu nebo při výkonu veřejné moci, kterým je pověřen správce;
- f) zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů příslušného správce či třetí strany, kromě případů, kdy před těmito zájmy mají přednost zájmy nebo základní práva a svobody subjektu údajů vyžadující ochranu osobních údajů, zejména pokud je subjektem údajů dítě.

Zpracováním osobních údajů se ve smyslu čl. 4 GDPR rozumí jakákoliv operace nebo soubor operací s osobními údaji nebo soubory osobních údajů, který je prováděn pomocí či bez pomoci automatizovaných postupů, jako je shromáždění, zaznamenání, uspořádání, strukturování, uložení, přizpůsobení nebo pozměnění, vyhledání, nahlédnutí, použití, zpřístupnění přenosem, šíření nebo jakékoliv jiné zpřístupnění, seřazení či zkombinování, omezení, výmaz nebo zničení.

Při zpracování osobních údajů je nezbytné dodržet rovněž zásady uvedené v článku 5 obecného nařízení o ochraně osobních údajů, se zvláštním důrazem na zásadu zákonnosti, korektnosti a účelového omezení. Práve na získání vybraných osobních údajů, které jsou součástí údajů katastru, nesmějí být dotčena práva a svobody jiných osob.

Prokázané protiprávní nakládání s osobními údaji získanými z katastru může být sankcionováno ve smyslu § 57 katastrálního zákona, resp. čl. 83 obecného nařízení pro ochranu osobních údajů.