



27HCL2J

## Notářský zápis

sepsaný dne třináctého února roku dva tisíce dvacet tři, tj. dne 13.02.2023, JUDr. Janou Seemanovou, notářkou se sídlem v Liberci, v notářské kanceláři v Liberci, Na Rybníčku 387/6, Liberci III - Jeřáb. -----

--- Přítomen je účastník, a to Bytové družstvo ZELENÉ ÚDOLÍ, se sídlem Masarykova 522/12, Liberec I-Staré Město, 460 01 Liberec, identifikační číslo 254 41 906, zapsané v obchodním rejstříku uvedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, pob. v Liberci, oddíle Dr., vložce 605, zastoupené na základě plné moci ze dne 31.01.2023, tvořící v ověřeném opisu ze dne 13.02.2023 přílohu č. 1 tohoto notářského zápisu, Jiřinou Stabile, nar. dne 17.9.1970, pobytem Liberec, Liberec VI – Rochlice, Pastelová 1085/6, PSČ 460 06, která prohlašuje, že je způsobilá samostatně právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis a že je plně svéprávná, jejíž totožnost byla mně, notářce, prokázána (jejím platným úředním průkazem, a to jejím platným občanským průkazem České republiky).-----

--- Existence shora uvedené právnické osoby, tedy Bytového družstva ZELENÉ ÚDOLÍ byla mně, notářce, prokázána výpisem z obchodního rejstříku uvedené společnosti ze dne 13.02.2023, vyhotoveným převedením výstupu z informačního systému státní správy do listinné podoby pod čj.: V 191/2023. Jiřina Stabile prohlašuje, že účastník, jehož na základě shora citované plné moci zastupuje, je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis a že její oprávnění zastupovat účastníka na základě shora citované plné moci trvá. -----

--- Účastník činí do tohoto notářského zápisu toto níže uvedené právní jednání, spočívající v založení společenství vlastníků jednotek v budově čp. 1083 v části obce Liberec VI – Rochlice (byt. dům) stojící na pozemku parcele 2221/5 v katastrálním území Rochlice u Liberce, jehož je stavba součástí, a to schválením stanov společenství vlastníků. -----

--- Účastník do tohoto notářského zápisu činí níže uvedené právní jednání a schvaluje níže uvedené: -----

### **Stanovy společenství vlastníků jednotek dle § 1200 a násl. občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění)**

**První část notářského zápisu:**-----

**Za prvé:** Účastník prohlašuje, že je vlastníkem jednotek vymezených v pozemku parcele 2221/5 v katastrálním území Rochlice u Liberce, jehož součástí je budova čp. 1083 v části obce Liberec VI – Rochlice (byt. dům) na tomto pozemku stojící,

zapsaných na listu vlastnictví č. 8587 a 8589 pro katastrální území Rochlice u Liberce, obec Liberec. -----

--- V rámci uvedeného pozemku a budovy je vymezeno celkem 59 ( padesát devět) jednotek, z toho 47 ( čtyřicet sedm čtyři) jednotek bytových, 12 jednotek garáží, a to dle prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek podle obč. zákona ze dne 10.11.2022, s právními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí k okamžiku 10.11.2022, 12:10:42, pod čj.: V 9943/2022 – 505. -----

--- Účastník prohlašuje, že do dnešního dne nečinil žádné právní jednání, kterým by stanovy společenství vlastníků jednotek pro shora uvedený dům schvaloval, a dále prohlašuje, že je k dnešnímu dni vlastníkem všech jednotek vymezených ve shora uvedeném bytovém domě, tedy jednotek označených čísly 1083/1 až 1083/59. -----

--- V souladu s § 1200 a násl. občanského zákona jediný vlastník jednotek uvedených shora zakládá společenství vlastníků jednotek pro shora uvedený bytový dům a za tím účelem schvaluje tyto níže uvedené stanovy společenství vlastníků. ----

**STANOVY**  
**Společenství vlastníků domu Pastelová 1083, Liberec**  
(dále jako „stanovy“)

**ČÁST PRVNÍ**  
**VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ**

**Čl. I**  
**Základní ustanovení**

(1) **Společenství vlastníků domu Pastelová 1083, Liberec** (dále také jen jako "*společenství*") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen jako „občanský zákoník“), za účelem zajišťování správy **domu číslo popisné 1083 (bytový dům, část obce Liberec VI - Rochlice, který je součástí pozemku parc. č. 2221/5, a společnou částí jsou i pozemky parc. č. 2221/5, č. 2221/16 a č. 2221/21**, vše zapsáno v katastrálním území Rochlice u Liberce, obec Liberec, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj na listu vlastnictví č. 8587 (dále též jen „*dům, nemovitost*“), (dále jen jako "*správa domu a pozemků*").-----

(2) Společenství vlastníků je způsobilé při naplňování svého účelu, jak je vyjádřen v odst. 1 tohoto článku, nabývat práva a zavazovat se k povinnostem, a to v rozsahu a způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech (zejména občanském zákoníku) a v těchto stanovách. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----

(3) Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek v domě (dále také jen "*jednotka*"), za podmínek uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov (dále také jen "*člen společenství*" nebo „*vlastník*“). -----

**Čl. II**

## Název a sídlo společenství vlastníků

(1) Název společenství je: -----

**Společenství vlastníků domu Pastelová 1083, Liberec** -----

(2) Sídlo společenství je: -----

**Pastelová 1083/9, Liberec, Liberec VI –Rochlice, PSČ 460 06.** -----

## ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Čl. III Správa domu a pozemků

(1) Správou domu a pozemků se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. -----

(2) 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 pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu. -----

(3) Správou domu a pozemků 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, společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle těchto stanov 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, -----

d) uplatnění práva vstupu do bytu po předchozím vyzvání v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v případech, kdy dochází k zásahu do stavebních konstrukcí domu, předložení stavební dokumentace i před zahájením realizace záměru, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu, -----

e) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů (např. vyhláška č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, ve znění vyhlášky č. 62/2013 Sb., vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb.) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z jiných právních předpisů, -----

f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, -----

g) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových priznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek, -----

h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků --jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami, -----

i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek. -----

(4) Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména: -----

a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, -----

b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a -----

c) pojištění domu, -----

d) nájmu společných částí domu. -----

(5) Společenství vlastníků dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. -----

(6) Nad rámec shora uvedených činností je společenství dále oprávněno činit opatření ke zjednaní nápravy, neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. -----

#### Čl. IV

#### Zajišťování správy domu a pozemku prostřednictvím další osoby

(1) Shromáždění společenství je oprávněno určit osobu, jejímž prostřednictvím budou zajišťovány některé činnosti související se správou domu a pozemku, jakož i schválit smlouvu s touto osobou, nebo její změnu v ujednání o ceně nebo v rozsahu činnosti (dále v těchto stanovách jako „osoba pověřená správou“).-----

(2) Smlouva s osobou pověřenou správou obsahuje alespoň: -----

a) vymezení činností, které bude osoba pověřená správou 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 osoby pověřené správou předkládat jí uzavírané návrhy smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byla osoba pověřená správou společenstvím zmocněna k jejich uzavírání,-----

d) povinnost osoby pověřené správou předložit nejméně jednou ročně shromáždění zprávu o své činnosti, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, -----

e) povinnost osoby pověřené správou před ukončením její činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat Výboru všechny písemné materiály o správě domu a pozemku a své činnosti, -----

f) další náležitosti stanovené shromážděním. -----

(3) Uzavřením smlouvy s osobou pověřenou správou dle tohoto článku nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků plynoucí z ustanovení občanského zákoníku a těchto stanov. -----

## Čl. V

### Pravidla pro užívání společných částí domu

(1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy slouží vlastníkům jednotek společně (vchody, schodiště, chodby, sklepy, pavlače, atria).-----

(2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství, včetně povinnosti zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech. Jednáním v souladu s dobrými mravy se myslí zejména následující povinnosti:-----

a) Počínat si při užívání jednotky tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství,-----

b) při provádění stavebních prací v jednotkách je člen společenství povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru a ostatním členům společenství a dbát na to, aby stavební práce byly prováděny pouze v době od 8:00 do 19:00 a o víkendech od 10:00 do 18:00. O svátcích se provádění stavebních prací zakazuje.-----

c) V době nočního klidu, tj. mezi 22:00 a 6:00 se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. V pátek v sobotu a ve dnech, po kterých následuje státní svátek, je doba nočního klidu prodloužena do 8:00 ráno.-----

(3) Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, případně ti, kterým jednotku přenechal do užívání, je vlastník jednotky povinen odstranit na své náklady.-----

(4) V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání nebo např. umístí ve společných částech předměty nebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění. Po bezvýsledném uplynutí lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.-----

(5) V případě chovu domácích zvířat je dotýčný člen společenství povinen dbát na to, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných prostor a dbát na dodržování hygienických, veterinárních a bezpečnostních předpisů. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě jeho vzniku toto znečištění ihned odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.-----

(6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem Výboru. Tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a na svůj náklad uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací ze strany Výboru.-----

(7) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonů a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích a na parapetech byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----

(8) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných prostorách domu včetně výtahové kabiny, prostoru na střeše, na balkónech a lodžiích, s výjimkou používání plynových a elektrických grilů ohleduplně k ostatním vlastníkům, zdržet se vytváření přepážek ve společných částech a zdržet se větrání bytu do společných vnitřních prostor domu. -----

(9) Člen společenství je povinen zdržet se parkování vozidel mimo vyznačená parkovací místa, a to především před vchodem do domu a před garážemi. -----

(10) Ostatní pravidla pro užívání společných částí domu stanoví domovní řád, který svým usnesením vydává shromáždění. V domovním řádu se stanoví podrobná pravidla pro užívání domu a jednotek. -----

## ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

### Čl. VI Společná ustanovení

Orgány společenství jsou: -----

a) Nejvyšší orgán: **shromáždění**, -----

b) Statutární orgán: **výbor** -----

### Čl. VII Shromáždění

(1) Nejvyšším orgánem společenství vlastníků je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. -----

(2) Do výlučné působnosti shromáždění patří: -----

a) chválení 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 společenství, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i stanovení 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: -----

1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení, -----

2. o změně účelu užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru, -----
3. o změně podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru, -----
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 výši souhrnné pořizovací ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší výboru, -----
8. o výši souhrnné zůstatkové ceny movitých věcí za kalendářní rok, od které rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí; do této výše rozhodování přísluší výboru, -----
9. o výši finančního limitu na opravu nebo stavební úpravu společných částí, a to v jednotlivých případech, od kterého rozhoduje shromáždění; do této výše rozhodování přísluší výboru. Limit neplatí, jedná-li se o opravy způsobené havárií na společných částech, -
10. o výši finančního limitu, od kterého je výbor povinen organizovat výběrové řízení na zakázky, týkající se oprav, stavebních úprav, údržby, správy apod. společných částí a předkládat porovnání nabídek shromáždění k projednání a ke schválení, případně určení konkrétní zakázky, na kterou je třeba výběrové řízení provést.-----

g) udělování předchozího souhlasu: -----

11. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi v případě, jde-li o nabytí nemovité věci pro účely správy domu a pozemků, -----
12. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou těmito stanovami, nebo k jinému nakládání s nimi,-----
13. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
14. 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) stanovení pravidel pro užívání společných částí domu (Domovní řád), -----

j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění vlastníků k rozhodnutí vyhradí.-----

(3) Výbor svolává shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát ( 1) do roka, a připravuje příslušné podklady pro jednání shromáždění. -----

(4) Výbor má dále povinnost svolat shromáždění vlastníků, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu ( ¼) všech hlasů, a to do 30 ( třiceti) dnů od doručení této žádosti. -----

(5) Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění vlastníků podle odstavce 3 nebo 4 tohoto článku, jsou oprávněni svolat shromáždění členové společenství vlastníků, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu ( ¼) všech hlasů, nejméně však dva členové společenství, a to na náklad společenství vlastníků. -----

(6) Shromáždění vlastníků se svolává písemnou pozvánkou, která se předá nebo odešle všem členům společenství vlastníků na adresu korespondenční (pokud není známa, tak na adresu

trvalého pobytu uvedeného v katastru nemovitostí) nebo emailovou a současně se vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. -----

(7) Písemná pozvánka musí být odeslána, a současně vyvěšena v domě nejméně 15 (slovy: patnáct) 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 vlastníků seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.-----

(8) Právo účastnit se shromáždění vlastníků jako jeho člen a podílet se na jeho rozhodování o záležitostech souvisejících se správou domu je právem vlastníka jednotky. Každý vlastník má počet hlasů, odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. -----

(9) Pokud je jednotka ve vlastnictví spoluvlastníků zmocní spoluvlastníci dle vlastního uvážení společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě, odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Jméno a pověření k zastupování za jednotku sdělí vlastníci jednotky výboru. Vlastník jednotky se účastní shromáždění osobně nebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování vlastníka jednotky na schůzi shromáždění musí být písemná. -----

(10) Jednání shromáždění řídí předseda výboru, či jiný pověřený člen výboru. V případě, že je shromáždění svoláno podle odstavce 5, řídí jednání shromáždění člen společenství, který shromáždění svolal, případně člen určený svolavatelem.-----

(11) Shromáždění hlasuje veřejně. Může se však 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. -----

(12) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Není-li svolané shromáždění schopné usnášení, může výbor svolat náhradní shromáždění, které je v souladu s § 1210 občanského zákoníku způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků, kteří mají alespoň 40% všech hlasů. -----

(13) Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas. -----

(14) Při rovnosti hlasů, nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak jeho právo zaniká. 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. -----

(15) Z jednání shromáždění vlastníků se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy, udělené plné moci k zastupování a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----



- (16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----  
a) datum a místo konání shromáždění, -----  
b) přijatá usnesení, -----  
c) výsledky hlasování, -----  
d) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování. -----  
Zápis podepisuje předseda výboru, či jiný pověřený člen výboru, a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány výborem. Zápis je po jednání rozeslán členům společenství emailem a zveřejněn na vývěsce společenství. -----

## Čl. VIII

### Rozhodování mimo zasedání shromáždění

- (1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě korespondenčně nebo emailem, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání (per rollam), s výjimkou rozhodnutí o změně stanov a volby výboru. Podobně je možno postupovat v případě, kdy svolané shromáždění není způsobilé se usnášet. Informace o tomto hlasování musí být v době rozeslání výzvy vyvěšena na domovní vývěsce společenství. -----
- (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, přičemž tato lhůta činí nejméně patnáct ( 15) dní. -----
- (3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
- (4) Výbor oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě korespondenčně nebo emailem 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 dle tohoto článku 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. IX

### Výbor

- (1) Výbor je statutárním orgánem společenství a náleží mu veškerá působnost, kterou tyto stanovy, zákon nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci nesvěří shromáždění, anebo kterou si k rozhodnutí shromáždění nevyhradilo. Za svoji činnost odpovídá shromáždění. -----
- (2) Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech a organizuje jeho běžnou činnost. Za výbor jedná navenek jménem společenství předseda výboru spolu s jedním dalším členem výboru. Podepisování za společenství činí členové výboru tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a funkci. -----

(3) Výbor je kolektivní orgán a sestává ze 3 členů. Členové výboru jsou voleni a odvolávání shromážděním. Členové výboru z řad členů výboru volí předsedu a místopředsedu výboru. ---

(4) Členem výboru může být zvolena fyzická osoba starší 18 let, přičemž jí může být i osoba, která není členem společenství. Je-li členem výboru zvolena právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji zastupovala. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby je způsobilá být osoba, která je plně svéprávná a současně bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a občanského zákoníku.-----

(5) Délka funkčního období voleného orgánu je 5 (pět) let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce člena výboru dále zaniká na základě odstoupení z funkce nebo odvolání z funkce shromážděním.-----

(6) Člen výboru může být zvolen opětovně.-----

(7) Člen výboru může před uplynutím funkčního období ze své funkce odstoupit, a to prohlášením, které doručí společenství. Jeho funkce zaniká uplynutím 2 (dvou) měsíců od dojití prohlášení společenství.-----

(8) Člen výboru může být během funkčního období shromážděním kdykoliv odvolán.-----

(9) Člen výboru má nárok na odměnu za výkon funkce. Výši odměny schvaluje shromáždění.

(10) Člen výboru, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou, s potřebnými znalostmi a s pečlivostí.-----

(11) Výbor zasedá podle potřeby, nejméně však jednou (1) za půlrok. Zasedání výboru je oprávněn svolat každý člen výboru. Zasedání výboru předsedá předseda výboru, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda výboru. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je způsobilý se usnášet za přítomnosti většiny členů, rozhoduje většinou hlasů zúčastněných. V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru, rozhoduje hlas předsedy. O průběhu jednání výboru a o jeho rozhodnutích se pořídí zápis podepsaný předsedajícím a přítomnými členy výboru. Je-li rozhodnutí přijato, zaznamená se na žádost člena výboru, který návrhu odporoval, jeho odchýlný názor. Byl-li návrh přijat za neúčasti některého z členů, je tento člen výboru oprávněn dozvědět se obsah rozhodnutí. Zápisy ze zasedání výboru jsou k dispozici členům společenství k nahlédnutí.-----

(12) Výbor plní úkoly stanovené právními předpisy a těmito stanovami, a to zejména:-----

a) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, řídí a organizuje jednání shromáždění,-----

b) zajišťuje vyhotovení a uložení zápisu ze shromáždění do 30 (třiceti) dnů po jeho konání, --

c) oznamuje vlastníkům jednotek výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků, určených na správu domu a pozemku,-----

d) odpovídá za vedení účetnictví, předkládá k projednání a ke schválení účetní závěrky a odpovídá za zpracování a podání daňových přiznání pokud to vyplývá z právních předpisů, --

e) vede a průběžně aktualizuje seznam členů společenství vlastníků členěný po jednotkách, --

f) požádá-li o to vlastník jednotky a osvědčí-li k tomu právní zájem, sdělí mu výbor jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo nájemce v domě,-----

g) schvaluje druh služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsob rozúčtování cen služeb na jednotky,-----

- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vypořádání jejich nedoplatků a přeplatků, -----
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků, vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv se třetí stranou, -----
- j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků a jiné povinnosti, plynoucí z platných právních předpisů, -----
- k) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění, -----
- l) rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky, určené rozhodnutím shromáždění, -----
- m) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech finanční limit 40.000 Kč (slovy: čtyřicet tisíc korun českých); to neplatí v případě nezbytných havarijních oprav, -----
- n) při správě domu a pozemků se řídí přiměřeně ustanoveními nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, -----
- o) zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství případně s domovním řádem, je-li vydán, s pravidly pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemků a se způsobem určení jejich výše, a s pravidly pro způsob určení výše úhrady služeb, placených jednotlivými vlastníky. -----

(13) Po ukončení funkčního období je výbor povinen předat novému statutárnímu orgánu veškerou dokumentaci společenství vlastníků, především kompletní soubor zápisů ze shromáždění včetně příloh. -----

(14) Prvními členy výboru jsou při založení společenství vlastníků jednotek určení: -----  
- **Milan Dittrich**, nar. dne 19.11.1964, bytem Oldřichovská 185, Mníšek, PSČ 463 31, -----  
- **Jurij Kostyk**, nar. dne 29.12.1994, bytem Pastelová 1083/9, Liberec, Liberec VI – Rochlice, PSČ 460 06, -----  
- **Petra Hořáková**, nar. dne 28.12.1969, bytem Pastelová 1083/9, Liberec, Liberec VI – Rochlice, PSČ 460 06. -----

## ČÁST ČTVRTÁ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

### Čl. X Vznik členství

- (1) Členy společenství vlastníků jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby) v domě, pro který společenství vzniklo. -----
- (2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce. -----
- (3) Společnými členy jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. -----
- (4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná. -----

(5) Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. -----

(6) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.-----

(7) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemků přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

## Čl. XI

### Seznam členů společenství vlastníků

(1) Seznam členů společenství vlastníků je veden a průběžně aktualizován Výborem. Do seznamu se zapisuje: -----

- a) jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu člena, -----
- b) u právnických osob název a adresa právnické osoby v souladu s OR, IČ, statutární orgán,--
- c) kontaktní údaje – telefon, e-mail, adresa pro doručování písemností, jsou-li tyto údaje členem SVJ nahlášeny, -----
- d) velikost spoluvlastnického podílu, je-li jednotka ve spoluvlastnictví více osob. -----

(2) Přenechal-li vlastník jednotky tuto k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno a adresa této osoby.-----

(3) Člen společenství je povinen oznámit a doložit Výboru každou změnu údajů evidovaných v seznamu členů bez zbytečného odkladu poté, kdy tato skutečnost nastala. -----

(4) Zanikne-li členovi vlastnictví k jednotce, Výbor vyznačí skutečnost zániku členství v seznamu členů bez zbytečného odkladu.-----

(5) Na žádost vlastníka jednotky, který osvědčí právní zájem, mu Výbor sdělí jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě.-----

## Čl. XII

### Práva a povinnosti člena společenství vlastníků

(1) Člen společenství vlastníků má práva vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má právo:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených ustanoveními občanského zákoníku a těmito stanovami,-----
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, nebo udělit plnou moc k zastupování, -----
- c) volit a být volen do orgánů společenství, předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,-----
- d) obdržet řádné vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a právo na vrácení případných přeplatků dle vyúčtování záloh, -----
- e) seznámit se s tím, jak osoba odpovědná za správu domu hospodaří a jak dům nebo pozemky spravuje; může 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 vlastníků má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství vlastníků uvedené v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a těchto stanov, zejména má povinnost: -----

a) dodržovat tyto stanovy případně domovní řád, bude-li vydán a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s ustanoveními občanského zákoníku 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 právními předpisy, těmito stanovami a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství vlastníků; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět výhradně tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy tak stanoví občanský zákoník nebo tyto stanovy, 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 on sám nebo osoby, které s ním jednotku užívají nebo kterým jednotku přenechal k užívání, -----

g) neprodleně upozornit výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně provádění činnosti směřující k předcházení škod, -----

h) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----

i) 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 alespoň 5 ( pět) dnů předem; 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 osobou odpovědnou za správu domu, -----

j) oznámit výboru nabytí jednotky do vlastnictví, včetně své adresy a kontaktních údajů, počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, a to nejpozději do jednoho (1) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení, -----

k) oznamovat společenství vlastníků bez zbytečného odkladu změny v počtu osob, které mají v jednotce v jeho vlastnictví domácnost a bydlí v ní po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři (3) měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí jméno a příjmení, adresu trvalého pobytu a kontaktní údaje této osoby a tuto osobu upozorní na povinnost oznamovat počet osob ve smyslu tohoto odstavce, -----

l) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby. Dokumentaci musí člen společenství předložit předem a musí být schválena výborem, -----

m) uhradit úrok a poplatek z prodlení ve výši stanovené obecně závaznými právními předpisy v případě prodlení s platbami výše uvedenými, -----

n) uhradit škodu vzniklou jeho vinou na jiných jednotkách nebo na společných částech domu ať ji způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo osoby, kterým přenechal právo k užívání jednotky. -----

(3) Člen společenství vlastníků uplatňuje svá práva a plní své povinnosti způsoby dle příslušných ustanovení zákona a těchto stanov. -----

## **ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ**

### **Čl. XIII**

#### **Hospodaření společenství vlastníků a způsob nakládání s jeho majetkem**

(1) Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků 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) Nabude-li společenství vlastníků věci, práva nebo jiné majetkové hodnoty k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní jednání pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak. -----

(3) Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství vlastníků k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů. -----

(4) Člen společenství vlastníků ručí za dluhy společenství v poměru, který odpovídá velikosti jeho spoluvlastnického podílu na společných částech. -----

(5) Shromáždění je oprávněno pravidla hospodaření společenství vlastníků svým rozhodnutím rozšířit nebo změnit, pouze však s ohledem na platné právní a technické předpisy a ustanovení občanského zákoníku. -----

### **Čl. XIV**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků**

(1) Rozpočet společenství vlastníků vytvoří výbor na základě dostupných informací týkajících se předchozího provozu a správy domu a pozemku, tak, aby příspěvky a zálohy hrazené vlastníky pokryly náklady na hospodaření společenství. -----

(2) Příjmem společenství vlastníků jsou zejména: -----

a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku a těchto stanov, -----

b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 občanského zákoníku, -----

c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 občanského zákoníku, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, -----

d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek, -----

- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek, -----
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a příjmy plynoucí z nakládání s majetkem společenství vlastníků jednotek.---

(3) Příjmem společenství vlastníků však nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to ani v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství. Příjmy dle tohoto odstavce jsou příjmy plynoucí přímo jednotlivým vlastníkům, a to v rozsahu odpovídajícím jejich spoluvlastnickým podílům na společných částech; 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.

## Čl. XV

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

(1) Vlastník jednotky přispívá na správu a údržbu domu ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Výjimku tvoří příspěvky na: (i) odměňování členů výboru, (ii) vedení účetnictví, (iii) odměnu třetí osoby, která bude zajišťovat některé činnosti správy. Tyto náklady se rozvrhnou na každou jednotku v domě ve stejné výši. Dále výjimku tvoří zřizovací náklady, které se rozvrhnou rovným dílem mezi zákládající členy společenství. -----

(2) Vlastník jednotky platí zálohy na služby, zahrnující zejména (nikoliv výlučně) dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor, úklid společných prostor, odvoz komunálního odpadu, provoz výtahu a další.-----

(3) Příspěvky na správu domu a pozemku dle odst. 1 tohoto článku a náklady na plnění spojená nebo související s užíváním bytu dle předchozího odstavce tohoto článku (služby) platí vlastníci jednotek měsíčně, a to vždy do patnáctého dne příslušného měsíce. Výše záloh jsou stanoveny společenstvím jako podíly z předpokládaných ročních nákladů na příspěvky a na služby vyplývající ze sestaveného rozpočtu na příslušný kalendářní rok dle čl. XI odst. 1 těchto stanov.-----

(4) Nebude-li rozhodnuto společenstvím jinak, rozúčtují se náklady na služby následovně: ----

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, -----
- b) osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Odvoz komunálního odpadu každý ze členů společenství platí obci sám, -----
- c) vytápění a náklady na společnou přípravu teplé vody pro dům v souladu s vyhláškou č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům. --

(5) Vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb, jakož i příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do 6 (šesti) kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na správu domu a pozemku a na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních příspěvků na správu domu a

pozemku jakož i záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----

(6) 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 účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. -----

(7) Výbor je povinen po zjištění dluhu upozornit písemně vlastníka jednotky na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění, je správce oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti vlastníku jednotky. Veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek, náklady právního zastoupení a exekučního řízení je povinen hradit dlužící vlastník jednotky. -----

(8) Přijaté úhrady od dlužníků se použijí na úhradu pohledávek v tomto pořadí:-----  
- na úhradu nejstarších pohledávek (tj. kde hrozí promlčení), -----  
- na úhradu záloh na služby a nedoplateků na služby, -----  
- na úhradu záloh na správu domu.-----

## ČÁST ŠESTÁ ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

### Čl. XVI

(1) Písemnosti doručované členům společenství mohou být doručovány osobně oproti podpisu, emailem na emailovou adresu uvedenou v kontaktních údajích nebo prostřednictvím pošty – doporučeným dopisem. -----

(2) Práva a povinnosti vlastníků jednotek neupravené těmito stanovami se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, či jinými právními předpisy. -----

**Druhá část notářského zápisu:**-----

**Za třetí:** JUDr. Jana Seemanová, notářka se sídlem v Liberci, činí dle ustanovení § 70 a 70a zákona číslo 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění o předpokladech pro sepsání tohoto notářského zápisu toto **vyjádření:** -----

- a) právní jednání obsažené v tomto notářském zápise je v souladu s právními předpisy a případně s dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis, -----
- b) právní jednání obsažené v tomto notářském zápise splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku a -----



c) byly splněny formality, které stanoví pro toto právní jednání nebo pro zápis do veřejného rejstříku zvláštní právní předpis, a splnění těchto formalit bylo notářce doloženo. -----

--- O tom byl notářský zápis sepsán, účastníkem přečten. Po přečtení byl tento notářský zápis účastníkem v plném rozsahu schválen. -----

Jiřina Stabile v.r.

JUDr. Jana Seemanová notářka v.r.

L.S. JUDr. Jana Seemanová malý státní znak -1- notářka v Liberci