

ZÁPIS ROZHODNUTÍ VLASTNÍKA JEDNOTEK

ze dne 8.12.2025

Bytové družstvo LIŠČÍ KOPEC

IČO 25451413

se sídlem Liberec 1, Masarykova 12, PSČ 460 01

zastoupené Mgr. Janou Erbenovou, předsedou představenstva

(dále též jen „Vlastník jednotek“),

jako jediný vlastník všech jednotek vymezených podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů v budově č. p. 1534, která je součástí pozemku p. č. st. 903 v k. ú. Podhůří-Harta, obec Vrchlabí,

rozhodlo dnes v souladu s ustanovením § 1200 z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, takto:

- I. Vlastník jednotek tímto zakládá společenství vlastníků jednotek s názvem: **Společenství vlastníků Na Výšině 1534, Vrchlabí**
- II. Vlastník jednotek tímto schvaluje a přijímá stanovy zakládaného společenství vlastníků jednotek v následujícím znění:

STANOVY

Společenství vlastníků Na Výšině 1534, Vrchlabí

Čl. I

Obecná ustanovení

- 1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou založenou dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku za účelem zajišťování správy domu č. p. 1534 na adrese Na Výšině, 543 01 Vrchlabí, který je součástí pozemku p. č. st. 903 v katastrálním území Podhůří-Harta, obec Vrchlabí, a pro správu tohoto pozemku a dalších společných částí nemovité věci (vše společně dále též jen „**dům**“).
- 2) V domě se nacházejí jednotky. Jednotkou se rozumí byt (nebytový prostor) jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné (dále jen „**jednotka**“). Společným je pozemek či pozemky související s domem a stavební konstrukce podstatné pro existenci domu, jeho tvaru i vzhledu a jinak významné pro zachování a užívání jednotek nebo některých jednotek (dále jen „**společné části**“). Pokud není v těchto stanovách uvedeno jinak, platí to, co je v nich stanoveno o bytu, rovněž i pro nebytový prostor.
- 3) **Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě.** Spoluvlastníci jednotky včetně manželů či partnerů, kteří mají jednotku ve společném jmění, zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Zmocnění vyžaduje písemnou formu. Spoluvlastníci jednotky jsou povinni společenství bezodkladně doručit zmocnění udělené jejich společnému zástupci. V případě, že se spoluvlastníci jednotky na společném zástupci nedohodnou a určí-li tohoto zástupce na základě návrhu některého ze spoluvlastníků jednotky soud, jsou spoluvlastníci jednotky povinni bezodkladně doručit společenství pravomocné soudní rozhodnutí.
- 4) Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu.
- 5) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Zejména společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob, provádět zápůjčky peněžních prostředků společenství nebo tyto prostředky investovat prostřednictvím nástrojů finančního trhu.
- 6) Za dluhy společenství ručí vlastníci jednotek v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 7) Při převodu vlastnického práva vlastníka jednotky k jednotce nevzniká společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky.
- 8) Společenství je povinno na základě žádosti vlastníka jednotky vyhotovit tomuto vlastníkovi jednotky potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy na příspěvcích na správu domu a pozem-

ku a na plnění spojených nebo souvisejících s užíváním bytu a zálohách na tato plnění přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. II

Název a sídlo společenství

- 1) Společenství přijalo název: **Společenství vlastníků Na Výšině 1534, Vrchlabí**
- 2) Sídlo společenství je: Na Výšině 1534, 543 01 Vrchlabí

Čl. III

Pravidla pro správu domu

- 1) Správa domu (a pozemku) zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí.
- 2) V souvislosti se správou domu může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá.
- 3) Správou domu se rozumí zejména zajišťování:
 - a) provozu domu,
 - b) údržby a oprav společných částí,
 - c) údržby pozemků,
 - d) protipožárního zabezpečení domu,
 - e) revizí, oprav a servisu společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, hromosvodů, vzduchotechniky, prostředků požární ochrany, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení domu,
 - f) provozu, revizí a oprav domovní kotelny či domovní předávací stanice,
 - g) administrativních činností spojených se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních a technických předpisů.
- 4) Společenství zajišťuje dále tyto činnosti spojené se správou domu:
 - a) vybírání finančních prostředků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále též jen „příspěvky na správu domu“),
 - b) vedení evidence plateb vlastníků jednotek,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství.
- 5) Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“) jako jsou např. dodávky tepla, vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, pojištění společných částí domu atd.
- 6) V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé vlastníky jednotek,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování;
 - g) vyplácení přeplatků jednotlivým vlastníkům jednotek a/nebo aktivní vymáhání nedoplatků vzniklých na základě vyúčtování na vlastních částech jednotek.
- 7) O kompletním rozsahu zajišťovaných služeb rozhoduje shromáždění.

Čl. IV

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

- 1) Společenství může uzavřít smlouvu o správě s jinou osobou, která bude zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (dále též jen „správce“).

- 2) Smlouva se správcem obsahuje zejména:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) odměnu správce, případně způsob jejího stanovení,
 - c) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně vedení jejich účetní a daňové evidence,
 - d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce a, pokud to spadá do okruhu činností správce dle bodu a), předložit takto i zprávu o finančním hospodaření společenství, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
 - e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
- 3) Na základě rozhodnutí společenství může být vedení daňové a účetní evidence odděleno od ostatní správy domu a zajištěno samostatnou smlouvou s jiným dodavatelem, než správcem.

Čl. V

Pravidla pro užívání jednotek

- 1) Každý vlastník jednotky je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků jednotek; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním vlastníkům jednotek a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 19:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý vlastník jednotky zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 2) Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlíci, návštěvy), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je vlastník jednotky povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. 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 vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Vlastník jednotky je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Vlastník jednotky je povinen zdržet se umísťování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, s výjimkou společných částí určených k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Vlastník jednotky tak nesmí ve společných částech umísťovat např. botníky, skříně, květináče a jiné předměty. Kočárky, jízdní kola, koloběžky a obdobné dopravní prostředky je vlastník jednotky oprávněn umísťovat pouze do společných prostor k tomu určených nebo do společných částí určených k výlučnému užívání vlastníka jednotky. Vlastník jednotky je povinen zdržet se ve všech společných částech ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve společných prostorách domu včetně prostoru na střeše, zdržet se vytváření přepážek ve společných částech, zdržet se větrání bytu nebo nebytového prostoru do společných vnitřních prostor domu.
- 5) Vlastník jednotky je povinen se zdržet užívání balkonů a lodžií jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžích a na parapetech byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 6) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umísťovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se vlastník jednotky zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Vlastník jednotky se zdrží umísťování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 7) Pokud v důsledku porušení pravidel v tomto Čl. V bude vlastníkem jednotky nebo osobami, které k němu mají vztah (spolubydlíci, návštěvy), nebo nájemcem v jednotce vlastníka způsobena společenství finanční škoda, jako například krácení pojistného plnění, pokuty a penále atd., je vlastník jednotky povinen tuto škodu společenství v přiměřené lhůtě plně uhradit. Podílelo-li se na porušení pravidel, na základě něhož příslušná škoda vznikla, více vlastníků, jsou povinni nahradit vzniklou škodu společně a nerozdílně.

- 8) Ostatní pravidla pro užívání společných částí domu stanoví shromáždění usnesením, na základě kterého se vydá domovní řád. V domovním řádu se stanoví podrobně pravidla pro užívání domu a jednotek.

Čl. VI Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění,
- b) předseda společenství (dále též jen „předseda“),
- c) revizor.

Čl. VII Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. Každý z nich má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech, je-li však vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží.
- 2) Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) rozhodování o změně stanov,
 - b) volba a odvolání předsedy a rozhodování o výši jeho odměn,
 - c) volba a odvolání revizora a rozhodování o výši jeho odměn,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření, zprávy o hospodaření společenství a správě domu,
 - e) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
 - f) schválení celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období, schválení výše příspěvků vlastníků jednotek do fondu oprav (dlouhodobé zálohy na opravy, modernizace a rekonstrukce) a dále rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - g) schvalování druhů služeb, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - h) rozhodování:
 - o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení vlastníka, převyšují-li náklady v jednotlivém případě částku 1.000 Kč v průměru na každou jednotku; Pokud však je oprava prováděna v důsledku havárie nebo její nutnost vyplývá z revizní zprávy, je o ní bez ohledu na výši nákladů oprávněn rozhodnout statutární orgán.
 - i) udělování předchozího souhlasu:
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí movité věci, jejíž pořizovací cena převyšuje částku 10.000 Kč a ke zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž pořizovací nebo zůstatková cena převyšuje částku 10.000 Kč,
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce za účelem zajištění dluhu společenství, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - j) rozhodování o dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je předseda. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 4) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání revizor anebo nejméně takový počet vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
- 5) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 3 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění svolat revizor anebo vlastníci jednotek, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva.
- 6) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se zašle všem vlastníkům jednotek tak, aby jim mohla být doručena nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění. K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem vlastníka jednotky a/nebo číslem jednotky. Pokud vlastník jednotky nemá v domě poštovní schránku, sdělí předsedovi svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůze shromáždění doručovány. Namísto zaslání v listinné podobě lze pozvánku vlastníkově jednotky

záslat ve shora uvedené lhůtě elektronicky, např. e-mailem, a to na adresu, kterou společenství sdělil jako adresu pro elektronickou komunikaci. Pokud spoluvlastníci jednotky nebo manželé či partneři, kteří mají jednotku ve společném jmění, sdělili společenství více adres pro doručování či elektronickou komunikaci, lze pozvánku zaslat na všechny tyto adresy nebo na kteroukoliv z nich. Zaslání písemné pozvánky na adresu vlastníka jednotky může být nahrazeno osobním předáním do jeho rukou za současného potvrzení vlastníka jednotky o převzetí, a to tak, aby převzetí potvrdil nejpozději 15 dnů přede dnem konání shromáždění.

- 7) V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady k bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 8) Zasedání shromáždění zahájí předseda. V případě, že shromáždění nesvolal předseda, zahájí zasedání svolavatel nebo některý ze svolavatelů. Kdo zasedání zahájí, ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedajícího zasedání a zapisovatele. Předsedající vede zasedání shromáždění tak, jak byl jeho pořad ohlášen, ledaže shromáždění rozhodne o předčasném ukončení.
- 9) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu hlasů. Hlasuje se veřejně, zvednutím ruky. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. Před hlasováním o každém usnesení zjistí předsedající počet přítomných vlastníků jednotek, po hlasování sdělí počet souhlasných hlasů pro přijetí usnesení. Je-li předložen návrh a protinávrh, hlasuje se nejprve o návrhu toho, kdo shromáždění svolal; za takového se pro účely této věty považují i vlastníci jednotek, z jejichž podnětu bylo shromáždění svoláno dle odst. 4). Není-li takový návrh přijat, hlasuje se o protinávrzích v pořadí, ve kterém byly předloženy.
- 10) Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; Vlastníci jednotek, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají hlasy společné.
- 11) K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání v písemné pozvánce, lze však rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech vlastníků jednotek oprávněných o ní hlasovat.
- 12) K tomu, aby se změnil poměr příspěvků na správu domu (mimo příspěvky na náklady vlastní správní činnosti), je v případě, že byl tento poměr stanoven prohlášením vlastníka, třeba změny prohlášení vlastníka a v ostatních případech souhlasu všech vlastníků jednotek; jichž se změna týká.
- 13) Vlastník jednotky může k účasti na jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Podpisy na plné moci nemusejí být úředně ověřeny. Plná moc může být udělena k zastoupení na jednom, více nebo i všech shromážděních. V případě zastoupení se zástupce vlastníka jednotky 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 vlastníkem jednotky, za kterého se shromáždění účastní, nebyla-li plná moc k účasti na všech shromážděních předložena společenství dříve. Pokud se jednání nemůže zúčastnit společný zástupce (čl. I odst. 3), nemůže ho bez dalšího zastupovat žádný z jím zastoupených spoluvlastníků jednotky; Společný zástupce může udělit jiné osobě plnou moc dle tohoto odstavce, pokud to ujednal se spoluvlastníky jednotky nebo vyžaduje-li to nutná potřeba.
- 14) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník 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 měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromážděním řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.
- 16) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel. Ze zápisu musí být patrné, kdo zasedání svolal, kdy a kde se konalo, kdo je zahájil, kdo mu předsedal a kdy byl zápis vyhotoven. Zápis musí dále obsahovat údaje o počtu přítomných vlastníků jednotek a počtu souhlasných hlasů při přijetí každého usnesení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům, pokud nebyly přílohou pozvánky. Předseda společenství je povinen zápis z jednání shromáždění doručit všem vlastníkům jednotek obdobně jako pozvánky na shromáždění nejpozději do 30 dnů ode dne konání shromáždění.

- 17) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány.
- 18) Připouští se hlasování na shromáždění za použití technických prostředků, a to za následujících podmínek:
- a) vlastníci jednotek, předseda, příp. další oprávněné osoby se v hodinu konání shromáždění připojí konkrétním způsobem uvedeným v pozvánce na zasedání shromáždění na tzv. videokonferenční hovor tak, aby každý zřetelně viděl a slyšel ostatní přítomné na zasedání,
 - b) zmocněnec vlastníka jednotky – fyzické osoby je povinen se identifikovat a předložit (viditelně ukázat) plnou moc,
 - c) statutární orgán či zmocněnec vlastníka jednotky – právnické osoby je povinen se identifikovat a viditelně ukázat aktuální výpis z obchodního rejstříku vlastníka jednotky – právnické osoby, popř. plnou moc,
 - d) hlasování se provede zvednutím ruky a zároveň zřetelným vyslovením souhlasu, nesouhlasu či zdržení se hlasování,
 - e) videokonferenční hovor musí být nahráván a uložen na nosiči dat v sídle společenství nebo u správce.
 - f) v případě technického výpadku připojení po dobu delší než 15 minut bude zasedání shromáždění ukončeno a svoláno nové zasedání,

přičemž další podrobnosti může stanovit svolavatel shromáždění v pozvánce. Namísto využití videokonferenčního hovoru podle shora uvedených pravidel je dále možné na shromáždění hlasovat prostřednictvím mobilní aplikace nebo jiného obdobného technického prostředku, přičemž v tomto případě svolavatel shromáždění stanoví podrobné podmínky a konkrétní postup hlasování v pozvánce tak, aby zvolené technické řešení umožňovalo s rozumnou mírou jistoty ověřit identitu hlasujících a určit rozsah jejich hlasovacích práv. V listině přítomných se u vlastníků, kteří se na zasedání shromáždění připojili za použití technických prostředků, uvede tato skutečnost namísto jejich podpisu.

Čl. VIII

Náhradní shromáždění

Není-li shromáždění svolané dle čl. VII usnášeníschopné, může svolat ten, kdo svolal původní shromáždění, bez zbytečného odkladu náhradní shromáždění, a to stejným způsobem, se stejným programem a samostatnou pozvánkou. Náhradní shromáždění je způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů. Pokud je dle zákona nebo těchto stanov potřebná pro přijetí usnesení shromáždění jiná než nadpoloviční většina hlasů přítomných vlastníků, platí to i pro náhradní shromáždění.

Čl. IX

Rozhodování mimo shromáždění

- 1) Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může kdykoli navrhnout v písemné formě, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které náleží do působnosti shromáždění, mimo zasedání.
- 2) Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 dnů od doručení návrhu.
- 3) K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením data, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení.
- 4) Předseda oznámí vlastníkům jednotek písemně 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 při tomto rozhodování přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon stanoví, že se většina počítá z celkového počtu vlastníků jednotek. Ustanovení Čl. VII odst. 12 a 13 platí obdobně.

Čl. X

Předseda společenství

- 1) **Předseda společenství je statutárním orgánem společenství.** Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda shromáždění.
- 2) Do své funkce může být předseda volen i opětovně.

- 3) Předsedou může být pouze plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání, anebo právnická osoba. Je-li předsedou právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v tomto orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen jejího statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené výše v tomto odstavci. Kdo přijme funkci předsedy, 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.
- 4) Závazek k výkonu funkce předsedy je závazkem osobní povahy a předseda se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit.
- 5) Funkční období předsedy je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Funkce předsedy dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo ztrátou způsobilosti být předsedou. Ztrátou způsobilosti být předsedou je ztráta plné svéprávnosti nebo ztráta bezúhonnosti ve smyslu zákona o živnostenském podnikání v průběhu funkčního období.
- 6) Předseda může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit společenství. Jeho funkce končí uplynutím 2 měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení společenství.
- 7) Předseda zastupuje společenství navenek samostatně ve všech záležitostech. Za společenství se předseda podepisuje tak, že k jeho názvu připojí svůj podpis.
- 8) Předsedovi náleží pravidelná odměna, o jejíž výši rozhoduje shromáždění.
- 9) Předseda zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle právních předpisů a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění,
 - b) zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - c) sjednává smlouvy k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů,
 - e) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,
 - f) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet,
 - g) zajišťuje řádné vedení administrativy společenství,
 - h) zajišťuje, aby byla jednotlivým vlastníkům jednotek sdělena výše příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby,
 - i) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - j) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství,
 - k) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek,
 - l) plní povinnosti související se zápisy do rejstříku společenství vlastníků jednotek.
- 10) O svých rozhodnutích v rámci výkonu funkce pořizuje předseda písemný zápis. Zápisy včetně písemných podkladů k rozhodnutí musí být archivovány.
- 11) Předseda je oprávněn rozhodnout o nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí pouze na základě předchozího souhlasu shromáždění. O nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí je předseda oprávněn rozhodnout samostatně s výjimkou případů, k nimž je dle těchto stanov třeba předchozího souhlasu shromáždění.
- 12) Předseda je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o opravách, údržbě nebo stavebních úpravách společných částí, které nespádají do působnosti shromáždění.
- 13) Prvním předsedou společenství se určuje:

Ing. Pavel Esentier

Bytem: Horní Kalná 36, 543 71 Horní Kalná

Datum narození: 5.7.1957

Určení prvního předsedy lze po vzniku společenství ze stanov vypustit, a to buď rozhodnutím předsedy nebo shromáždění.

Čl. XI

Revizor

- 1) Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Revizor je oprávněn se účastnit všech schůzí shromáždění.
- 2) Revizora volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí předseda společenství. Ustanovení Čl. X odst. 2, 3, 4, 5 a 6 platí obdobně. Funkce předsedy a revizora jsou navzájem neslučitelné.
- 3) Revizorovi náleží pravidelná odměna, o jejíž výši rozhoduje shromáždění
- 4) Revizor v rámci své působnosti zejména
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) kontroluje hospodaření společenství,
 - c) vyjadřuje se ke každé účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - d) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - e) může podat předsedovi zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
- 5) Prvním revizorem společenství se určuje:
Ing. Martin Čivrný
Bytem: Na Výšině 1534, 543 01 Vrchlabí
Datum narození: 5.8.1966

Určení prvního revizora lze po vzniku společenství ze stanov vypustit, a to buď rozhodnutím předsedy nebo shromáždění.

Čl. XII

Vznik členství ve společenství

- 1) Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vlastníků vzniklo.
- 2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé či partneři, kteří mají jednotku ve společném jmění.
- 3) Společenství vede seznam svých členů. Vlastníky jednotek, jejichž členství ve společenství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky nebo kdy se společenství dozví o této skutečnosti jiným způsobem. V seznamu členů společenství musí být u každého vlastníka jednotky uvedeno jméno, příjmení (název), datum narození (IČO), adresa trvalého pobytu (sídla), případně i doručovací adresa a/nebo adresa pro elektronickou komunikaci (e-mailová adresa, ID datové schránky apod.), a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění. V případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění se v seznamu uvede jméno společného zástupce (čl. I. odst. 3), pokud bylo jeho ustanovení společenství prokázáno.

Čl. XIII

Práva a povinnosti vlastníka jednotky

- 1) Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami.
- 2) Svá práva vlastník jednotky uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými předsedou nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností vlastníka jednotky vynucuje předseda společenství.
- 3) Vlastník jednotky má zejména tato práva:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k těmto krokům může zmocnit jinou osobu na základě plné moci,

- c) volit a být volen do orgánů společenství,
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty týkající se činnosti společenství,
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů ze schůzí 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; V případě, že vlastník jednotky chce uplatnit své právo nahlédnout do dokumentů, je povinen to sdělit předsedovi s tím, že zároveň upřesní, do kterých dokumentů nebo okruhů dokumentů chce nahlédnout. Předseda bez zbytečného odkladu určí a sdělí žadateli termín a místo pro nahlížení, přičemž může přihlídnout k požadavku žadatele a nesmí jeho právo na nahlížení nepřiměřeně omezovat. Místem pro nahlížení může být určeno i sídlo nebo provozovna správce. Předseda je oprávněn zamítnout žádost o nahlédnutí v případě, že žadatel v období jednoho měsíce před podáním žádosti nahlížel do dokumentů společenství ve více než pěti dnech. Předseda může určit, že nahlížení bude žadatel realizovat za přítomnosti osoby předsedou nebo správcem pověřené. Žadatel nemá právo přenášet žádné listiny, do nichž nahlíží, mimo určené místo pro nahlížení. K pořizování opisů, výpisů či kopií není žadatel oprávněn používat technické či jiné prostředky společenství či správce, pokud se na tom s těmito osobami výslovně nedohodne. Předseda je oprávněn určit podrobnější pravidla pro nahlížení do dokumentů.
- 4) Vlastník jednotky má zejména tyto povinnosti:
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem 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 těchto služeb,
 - d) řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí domu i pozemku, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jímž umožnil přístup do domu nebo jednotky.
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních vlastníků jednotek,
 - f) úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,
 - g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,
 - h) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
 - i) umožnit společenství, aby po předchozí výzvě ověřilo, a to popřípadě i přístupem do bytu, zda stavební úpravy dle bodu f) neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu; dále umožnit vstup do bytu, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku,
 - j) oznámit do dvou týdnů správci domu změny ve vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapísání do seznamu vlastníků jednotek a pro potřeby správy domu,
 - k) oznámit do dvou týdnů správci domu změny počtu osob, které mají v bytě domácnost. Přenechává-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě na dobu nikoli přechodnou, oznámí v této lhůtě jméno a bydliště této osoby,
 - l) udržovat na svůj náklad svoji jednotku tak, jak vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, a provádět a hradit údržbu a drobné opravy společných částí uvnitř bytu a společných částí, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání,
 - m) s informacemi, doklady a údaji, které obdržel v rámci nahlížení do dokladů společenství, nakládat v souladu s účelem, k němuž je obdržel, šetřit přitom práva a oprávněné zájmy jiných osob a zachovávat mlčenlivost před třetími osobami o takto zjištěných informacích, dokladech a údajích.
- 5) Výzvu k umožnění přístupu do jednotky nebo na společnou část sloužící výlučně vlastníkově jednotky je podle odstavce 4) písmene h) a i) povinen učinit statutární orgán vlastníkově jednotky nejmeně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.

Čl. XIV

Zánik členství ve společenství

Členství ve společenství zaniká

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím vlastníka jednotky - fyzické osoby,
- c) zánikem vlastníka jednotky - právnické osoby bez právního nástupnictví,

- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je vlastník jednotky,
- e) zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě,
- f) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.

Čl. XV

Hospodaření společenství, pravidla pro tvorbu rozpočtu, příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

- 1) Společenství hospodáří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, na úhradu cen služeb spojených s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství. Co se rozumí činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického a z hlediska správních činností a službami spojenými s užíváním jednotek, stanoví právní předpisy.
- 2) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby platí vlastníci jednotek v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství. Celkovou výši příspěvků na správu domu a pozemku na jednotlivá období stanovuje shromáždění; Předseda pak na tomto základě stanoví výši příspěvků na příslušné období pro jednotlivé vlastníky, přičemž společenství může tímto stanovením pověřit i správce. Shromáždění dále stanovuje způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby spojené s užíváním jednotek. Shromáždění přitom může zohlednit i počet osob, které jednotku užívají. Splatnost příspěvků na správu domu a pozemku a záloh na služby určí shromáždění a neučiní-li tak, lze ji určit na základě dohody společenství s jednotlivými vlastníky; Neurčí-li shromáždění nebo dohoda s vlastníkem jinak, jsou příspěvky na správu domu a pozemku a zálohy na služby za každý kalendářní měsíc splatné vždy 15. (patnáctým) dnem tohoto měsíce. Výši záloh na služby pro jednotlivé vlastníky stanoví statutární orgán, přičemž společenství může stanovením výše záloh pověřit i správce. Výši záloh na služby může společenství pro jednotlivé vlastníky jednostranně změnit, a to zejména dojde-li ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu členů domácnosti v bytě, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod. a dále i po provedení ročního vyúčtování, a to přiměřeně v závislosti na výši zjištěného nedoplatku nebo přeplatku.
- 3) Výše příspěvku na správu domu a pozemku se pro jednotlivé vlastníky jednotek stanoví podle poměru uvedeného v prohlášení vlastníka. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, na odměňování členů orgánů společenství a na náhradu nákladů spojených s výkonem jejich funkce, na vedení účetnictví a na další náklady vlastní správních činností se rozvrhnou na každou jednotku stejně, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 4) Nerozhodne-li shromáždění jinak nebo není-li způsob rozúčtování určen ujednáním s vlastníky jednotek v souladu s platnými právními předpisy, rozúčtují se náklady na služby mezi vlastníky jednotek takto:
 - a) náklady na osvětlení společných prostor v domě se rozúčtují podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování ve smyslu příslušného právního předpisu,
 - b) náklady na úklid společných prostor v domě se rozúčtují rovnoměrně na jednotky,
 - c) náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod za zúčtovací jednotku se rozúčtují v poměru podle náměrů všech podružných vodoměrů včetně náhradních dopočtů,
 - d) náklady na dodávku tepelné energie na vytápění a náklady na poskytování teplé vody se rozúčtují podle příslušného právního předpisu,
 - e) ostatní zde neuvedené náklady na služby se rozúčtují způsobem stanoveným příslušným právním předpisem a v případě, že pro konkrétní službu není pravidlo právním předpisem stanoveno, podle podílů jednotlivých vlastníků na společných částech.
- 5) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za zúčtovací období, kterým je 12 kalendářních měsíců. Společenství je povinno vyúčtování doručit vlastníkově jednotky v době stanovené příslušným právním předpisem. Nedoplatek zjištěný vyúčtováním je splatný do jednoho kalendářního měsíce od doručení vyúčtování vlastníkově jednotky, přeplatek je splatný do 2 kalendářních měsíců od doručení vyúčtování vlastníkově jednotky, pokud shromáždění nestanoví jinak.
- 6) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda 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, nerozhodne-li shromáždění jinak.
- 7) Na každý kalendářní rok připraví předseda návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení. Při tvorbě rozpočtu předseda vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na budoucí opravy nebo stavební úpravy společných částí domu. Výsledky plnění rozpočtu za přísluš-

ný rok jsou součástí zprávy o hospodaření společenství. Případné neschválení rozpočtu na určitý rok není překážkou pro stanovení výše záloh na služby a příspěvků na správu domu a pozemku pro jednotlivé vlastníky jednotek pro tento rok.

Čl. XVI Zrušení společenství

- 1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
- 2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě nebo počet vlastníků jednotek klesl na méně než 5.
- 3) Při zrušení se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech.

Čl. XVII Použití právních předpisů

- 1) Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů a dílčích členských schůzích.
- 2) Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.

O rozhodnutí Vlastníka jednotek byl sepsán dnešního dne tento zápis.

Ve Vrchlabí dne 8.12.2025

Bytové družstvo LIŠČÍ KOPEC


.....
Mgr. Jana Erbenová, předseda představenstva