

Pozn.: Zveřejněna je upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v

Mgr. Milan Špíčka – advokát

Děčín IV, Thomayerova 25/3

Tel.: 412 530 010

E-mail: spicka@akspicka.cz

ID DS: u37f7bx

DOHODA O ZRUŠENÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ A VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNÍKŮ

Obsah:

- I. Účastníci dohody
- II. Popis
- III. Vymezení jednotek v budově
- IV. Vymezení společných částí domu
- V. Úprava práv k pozemku
- VI. Vypořádání spoluvlastnických podílů
- VII. Práva a závazky budovy
- VIII. Hospodaření domu
- IX. Pravidla pro správu společných částí domu
- X. Stanovy společenství vlastníků jednotek
- XI. Závěr
- XII. Plná moc

I. ÚČASTNÍCI DOHODY

1. [redacted], 2. [redacted], 3. [redacted], 4. [redacted], 5. [redacted], 6. [redacted], 7. [redacted]
- Ústecký kraj IČ 70892156, Velká Hradební 3118/48, Ústí n. L.- centrum

uzavírají podle § 1141 a 1166 o.z. tuto dohodu o zrušení podílového spoluvlastnictví a vypořádání spoluvlastníků:

II. POPIS

1. Pozemek - zastavěná plocha st.p.č. St. 132/1 o výměře 359 m², součástí pozemku je budova čp. 77 na adrese Březiny čp. 77, Děčín XXVII - Březiny, katastrální území Březiny u Děčína, obec Děčín, okr. Děčín.
2. Nemovitosti uvedené v prvním odstavci jsou podle v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých podílových spoluvlastníků a účastníků této dohody a to jmenovitě: 1. [redacted] - spoluvlastnický podíl 5400/45785, 2. [redacted] - spoluvlastnický podíl 3100/45785, 3. [redacted] - spoluvlastnický podíl 5000/45785, 4. [redacted] - spoluvlastnický podíl 5755/45785, 5. [redacted] - spoluvlastnický podíl 8560/45785, 6. [redacted] - spoluvlastnický podíl 6475/45785, 7. Ústecký kraj IČ 70892156 - spoluvlastnický podíl 11495/45785.

3. Pozemek st.p.č. St. 132/1 (zastavěná plocha) je zapsán na listu vlastnictví č. 1192 pro katastrální území Březiny u Děčína, obec a okres Děčín u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín. Budova čp. 77 zapsaná v k.ú. jako objekt bydlení tvoří součást uvedeného pozemku.
4. K pozemku nepatří žádné další objekty.
5. V budově jsou vymezeny byty určené výhradně k účelům bydlení. V budově jsou dále nebytové prostory, které nejsou určeny k účelům bydlení.
6. V budově jsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek. Jedná se o společnou chodbu pro jednotky č. 77/01 a 77/02 o velikosti spoluvlastnického podílu ½.
7. Budova čp. 77 je zatížena věcným břemenem vedení plynárenského zařízení a práva vstupu a vjezdu v souvislosti se zařízením, rekonstrukcemi, opravami a provozováním distribuční soustavy podle smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 13.10. 2006 s právními účinky vkladu ode dne 5.1. 2007

III. VYMEZENÍ JEDNOTEK V BUDOVĚ

Účastníci této dohody vymezují v budově uvedené v čl. II. následující jednotky:

1. **Jednotka č. 77/301 jiný nebytový prostor užívaný jako laboratoř + sklad CO** je nebytový prostor umístěný v přízemí budovy č.p. 77 k.ú. Březiny u Děčína. Celková plocha s příslušenstvím je **114,95 m²**.

Jednotka se skládá z:

Sklad 1
Sklad 2
Sklad 3
Laboratoř 1
Laboratoř 2
Laboratoř 3
Laboratoř 4
Laboratoř 5
Chodba
WC

Vybavení jednotky:

- dřez	1 ks
- WAV	2 ks
- WC	2 ks
- el. průtokový ohřívač TUV	1 ks

částí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace, (potrubní rozvody plynu, vodoinstalace, kanalizace, etážového vytápění, elektroinstalace, apod.) kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu, zařízení předměty, instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) připojené k elektroinstalaci od spínacích hodin směrem do jednotky.

Jednotka nemá vymezeny části - jednotky společné vlastníkům jen některých jednotek.

K vlastnictví jednotky č. 77/301 dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **11495/45785**.

2. **Jednotka č. 77/01** je byt velikosti 2+1 umístěný v přízemí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína. Celková plocha s příslušenstvím je **50 m²**.

Jednotka se skládá z:

Pokoj 1
Pokoj 2
Kuchyň
Společná chodba
Koupelna + WC

Vybavení jednotky:

- sporák	1 ks
- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- WC	1 ks

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace, (potrubní rozvody plynu, vodoinstalace, kanalizace, etážového vytápění, elektroinstalace, apod.) kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu, zařizovací předměty, instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) připojené k elektroinstalaci od spínacích hodin směrem do jednotky.

Jednotka má vymezeny části společné vlastníkům jednotek č. 77/02 a 77/03. Jedná se o společnou chodbu o celkové velikosti 7 m² podlahové plochy a to ve velikosti spoluvlastnického podílu ve výši ½.

K vlastnictví jednotky č. 77/01 dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **5000/45785**.

3. **Jednotka č. 77/02** je byt velikosti 2+1 umístěný v přízemí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína. Celková plocha s příslušenstvím je **54 m²**.

Jednotka se skládá z:

Pokoj 1
Pokoj 2
Kuchyň
Předsíň
Společná chodba
Koupelna + WC

Vybavení jednotky:

- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- WC	1 ks
- WAV	2 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace, (potrubní rozvody plynu, vodoinstalace, kanalizace, etážového vytápění, elektroinstalace, apod.) kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu, zařizovací předměty, instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) připojené k elektroinstalaci od spínacích hodin směrem do jednotky.

Jednotka má vymezeny části společné vlastníkům jednotek č. 77/02 a 77/03. Jedná se o společnou chodbu o celkové velikosti 7 m² podlahové plochy a to ve velikosti spoluvlastnického podílu ve výši ½.

K vlastnictví jednotky č. 77/02 dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **5400/45785**.

4. **Jednotka č. 77/03** je byt velikosti 2+1 umístěný v 1. patře budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína. Celková plocha s příslušenstvím je **57.55 m²**.

Jednotka se skládá z:

Pokoj 1
Pokoj 2
Kuchyň
Předsíň
Komora
Koupelna + WC

Vybavení jednotky:

- sporák	1 ks
- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- WC	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace, (potrubní rozvody plynu, vodoinstalace, kanalizace, etážového vytápění, elektroinstalace, apod.) kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu, zařizovací předměty, instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) připojené k elektroinstalaci od spínacích hodin směrem do jednotky.

Jednotka nemá vymezeny části - jednotky společné vlastníkům jen některých jednotek.

K vlastnictví jednotky č. 77/03 dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **5755/45785**.

5. **Jednotka č. 77/04** je byt velikosti 3+1 umístěný v 1. patře budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína. Celková plocha s příslušenstvím je **85.60 m²**.

Jednotka se skládá z:

Pokoj 1
Pokoj 2
Pokoj 3
Kuchyň
Předsíň
Komora
Koupelna + WC

Vybavení jednotky:

- sporák	1 ks
- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- WC	1 ks
- plynový ohřívač	1 ks
- Wav	2 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace, (potrubní rozvody plynu, vodoinstalace, kanalizace, etážového vytápění, elektroinstalace, apod.) kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu, zařizovací předměty, instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) připojené k elektroinstalaci od spínacích hodin směrem do jednotky.

Jednotka nemá vymezeny části - jednotky společné vlastníkům jen některých jednotek.

K vlastnictví jednotky č. 77/04 dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **8560/45785**.

6. **Jednotka č. 77/05** je byt velikosti 2+1 umístěný v 1. patře budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína. Celková plocha s příslušenstvím je **64.75 m²**.

Jednotka se skládá z:

Pokoj 1
Pokoj 2
Kuchyň
Předsíň
Komora
Koupelna + WC

Vybavení jednotky:

- sporák	1 ks
- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- WC	1 ks
- plynový ohřívač	1 ks
- Wav	2 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace, (potrubní rozvody plynu, vodoinstalace, kanalizace, etážového vytápění, elektroinstalace, apod.) kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu, zařizovací předměty, instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) připojené k elektroinstalaci od spínacích hodin směrem do jednotky.

Jednotka nemá vymezeny části - jednotky společné vlastníkům jen některých jednotek.

K vlastnictví jednotky č. 77/05 dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **6475/45785**.

7. **Jednotka č. 77/06** je byt velikosti 1+0 umístěný v 1. patře budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína. Celková plocha s příslušenstvím je **31 m²**.

Jednotka se skládá z:

Pokoj 1 + kuchyň
Předsíň
Komora
Koupelna + WC

Vybavení jednotky:

- vana	1 ks
- umyvadlo	1 ks
- WC	1 ks
- plynový ohřívač	1 ks
- přímotop	1 ks

Podlahová plocha jednotky je ve smyslu ust. § 3 nař. vlády č. 366/2013 Sb. je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav a je tvořena plochou všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace, (potrubní rozvody plynu, vodoinstalace, kanalizace, etážového vytápění, elektroinstalace, apod.) kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů.

K vlastnictví jednotky dále patří: podlahová krytina, vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu, zařizovací předměty, instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky) připojené k elektroinstalaci od spinacích hodin směrem do jednotky.

Jednotka nemá vymezeny části - jednotky společné vlastníkům jen některých jednotek.

K vlastnictví jednotky č. 77/06 dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy o velikosti **3100/45785**.

IV. VYMEZENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

1. Společné části domu určené pro společné užívání podle ust. § 5 a 6 nař. vlády č. 366/2013 Sb.:
 - vodorovné a svislé nosné konstrukce
 - svislé nosné konstrukce, včetně základu domu, obvodové stěny domu, obvodové stěny prostorově ohraničující byt, jak nosné, tak nenosné, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu s výjimkou povrchových úprav včetně konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách
 - střešní konstrukce, včetně krytiny a včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodu, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních
 - komíny
 - vstupní schody, vchody a vstupní dveře do domu, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů, hlavní svislé konstrukce (okna)
 - přípojky veškerých inženýrských sítí, rozvody elektřiny mimo vlastní jednotku, rozvod ležaté a svislé kanalizace, rozvod studené vody a zemního plynu po uzavírací ventily, rozvody telekomunikací, veškeré domovní elektroinstalace (domácí telefon, zvonek, osvětlení chodby a jiných společných prostorů)
 - okna a dveře přímo přístupné ze společných ze společných částí
 - sklepy a sklepní prostory
 - zpevněné plochy

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

2. Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech budovy se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy každé jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Všechny tyto společné části domu mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.
3. K vlastnictví jednotek vymezených touto dohodou náleží spoluvlastnické podíly na společných částech domu:

k jednotce 77/301 spoluvlastnický podíl o velikosti	11495/45785
k jednotce 77/01 spoluvlastnický podíl o velikosti	5000/45785
k jednotce 77/02 spoluvlastnický podíl o velikosti	5400/45785
k jednotce 77/03 spoluvlastnický podíl o velikosti	5755/45785
k jednotce 77/04 spoluvlastnický podíl o velikosti	8560/45785
k jednotce 77/05 spoluvlastnický podíl o velikosti	6475/45785
k jednotce 77/06 spoluvlastnický podíl o velikosti	3100/45785

4. Určení společných částí budovy, **společné vlastníkům jen některých jednotek**:

V budově jsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek. Jedná se o společnou chodbu pro jednotky č. 77/01 a 77/02 o velikosti spoluvlastnického podílu ½.

V. ÚPRAVA PRÁV K POZEMKU

S vlastnictvím jednotek jsou spojena vlastnická práva ke stavebnímu pozemku parcelní číslo St.132/1 zastavěná plocha o výměře 359 m², katastrální území Březiny u Děčína, obec Děčín. Spoluvlastnické podíly k pozemku se upravují tak, že se rovnají spoluvlastnickým podílům na společných částech domu uvedeným u každé jednotky v čl. III této dohody.

VI. VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ

Touto dohodou se ruší ideální podílové spoluvlastnictví budovy a pozemku uvedených v čl. I. Účastníci dohody se vypořádávají tak, že se stávají vlastníky jednotlivých jednotek s příslušným podílem na společných částech domu a pozemku v tomto rozsahu:

1. Účastník č. 1 se stává výlučným vlastníkem:

Jednotky č. 77/02 a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína a pozemku st.p.č. St. 132/1 ve výši podílu 5400/45785

2. Účastník č. 2 se stává výlučným vlastníkem:

Jednotky č. 77/06 a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína a pozemku st.p.č. St. 132/1 ve výši podílu 3100/45785

3. Účastník č. 3 se stává výlučným vlastníkem:

Jednotky č. 77/01 a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína a pozemku st.p.č. St. 132/1 ve výši podílu 5000/45785

4. Účastník č. 4 se stává výlučným vlastníkem:

Jednotky č. 77/03 a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína a pozemku st.p.č. St. 132/1 ve výši podílu 5755/45785

5. Účastníci č. 5 se stávají výlučnými vlastníky (SJM):

Jednotky č. 77/04 a podílovými spoluvlastníky společných částí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína a pozemku st.p.č. St. 132/1 ve výši podílu 8560/45785

6. Účastník č. 6 se stává výlučným vlastníkem:

Jednotky č. 77/05 a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína a pozemku st.p.č. St. 132/1 ve výši podílu 6475/45785

7. Účastník č. 7 se stává výlučným vlastníkem:

Jednotky č. 77/301 a podílovým spoluvlastníkem společných částí budovy č.p. 77, k.ú. Březiny u Děčína a pozemku st.p.č. St. 132/1 ve výši podílu 11495/45785

VII. PRÁVA A ZÁVAZKY BUDOVY

Na vlastníky jednotek přecházejí tato práva týkající se budovy a jejích společných částí a pozemku:

- odebírat pitnou vodu z vodovodu na základě smlouvy č. 69064878 uzavřené se společností Severočeské vodovody a kanalizace a.s. se sídlem v Teplicích
- dodávka elektřiny společných prostor je zajištěna podle smlouvy 735581 CENTROPOL ENERGY a.s.

Vlastník prohlašuje, že na nemovitostech nevznáhou žádné právní povinnosti, zejména nesplacené dluhy, zástavní práva ani věcná břemena, která by v souvislosti se vznikem jednotek měly právní účinek, kromě věcného břemene uvedeného v bodu A odst. 7 tohoto prohlášení.

VIII. HOSPODAŘENÍ DOMU

Pravidla pro přispívání spoluvlastníků na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu.

- 1) Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku v rozsahu, odpovídajícím velikosti svých spoluvlastnických podílů vlastníka jednotky na společných částech domu. Náklady na správu domu zejména představují:
 - a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu, případně pozemku příslušejícího k domu a venkovních úprav
 - b) daň z nemovitostí (pokud nelze uplatnit osvobození od daně)
 - c) pojištění domu
 - d) mzdové náklady včetně odvodu na sociální a zdravotní pojištění pracovníků zajišťujících provoz domu (domovník, uklízečka, údržbář, dozor a údržba výtahu, apod.)
 - e) spotřeba energií ve společných částech domu (voda, elektřina, plyn)
 - f) odvoz odpadků
 - g) spotřeba studené vody a stočné v jednotkách
 - h) ostatní náklady vztahující se přímo k domu, případně přilehlému pozemku

Na úhradě nákladů uvedených ad a), b), c), d), e) a h) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu.

Na úhradě nákladů uvedených ad g) podle naměřených hodnot na bytových vodoměrech.

Na úhradě ostatních nákladů výše neuvedených se vlastníci jednotek podílejí obvykle v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu, pokud společenství vlastníků nerozhodne jinak.

- 2) Správce je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.
- 3) Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí.
- 4) Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření domu v běžném roce a vytvoření dostatečně velké zálohy finančních prostředků na opravy společných částí domu, plánované v letech budoucích.
- 5) Správce domu vede potřebnou dokumentaci k domu, správě domu, provozu a finančnímu hospodaření podle obecně platných předpisů. Finanční prostředky vede u finančního ústavu na příslušném účtu a má právo s nimi disponovat v souladu s povinnostmi správce.
- 6) Vlastník jednotky je povinen platit pravidelně 1x měsíčně na účet vedený u peněžního ústavu zálohy na úhradu nákladů spojených se správou, údržbou a opravami domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby).
- 7) Výše záloh a termíny jejich splatnosti stanoví správce po projednání se společenstvím vlastníků v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.
- 8) Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do 6ti měsíců od skončení zúčtovacího období (kalendářní rok). Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do 30ti dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník jednotky povinen uhradit správci zjištěný nedoplatek. Dlouhodobá záloha na opravy se s vlastníkem jednotky vyúčtovává pouze při změně správce. Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.
- 9) Kromě záloh na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky je vlastník jednotky povinen hradit správci stanovenou odměnu za výkon správy domu.
- 10) Končí-li správce svou činnost, musí předložit vlastníkův jednotek zprávu o své činnosti a písemné materiály, které v souvislosti s touto činností vedl. Závěrečné vyúčtování a kontrolu finančního hospodaření nechá provést osobou určenou usnesením vlastníků jednotek.
- 11) V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu nákladů provozu budovy jsou vlastníci jednotek a nebytových prostorů povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách domu a pozemku pokud jde o náklady na větší opravy, které je nutné provést bez odkladu s ohledem na havarijní stav budovy nebo jejích vnitřních rozvodů tak, aby všichni spoluvlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky.

Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě domu, kterou je na základě tohoto prohlášení povinen uzavřít každý vlastník jednotky s určeným správcem.

IX. PRAVIDLA PRO SPRÁVU SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU

- 1) Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny Občanským zákoníkem a tímto prohlášením. Jinak se vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků jednotek.
- 2) Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo spoluužívat pozemek, prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu, které neslouží pouze některým vlastníkům jednotek.
- 3) Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků jednotek. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas.
- 4) Vlastník jednotky je povinen uzavřít smlouvu o správě s určeným správcem.
- 5) Úklid v domě zajišťují vlastníci jednotek podle řádu, který bude schválen shromážděním.
- 6) Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně toto pojištění:
 - a) živelní
 - b) odpovědnostníOstatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky.
- 7) Podmínky pro využívání společných částí budovy: (sklepy, půda apod.)

X. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

(dále jen jako „stanovy“)
Březiny čp. 77, Děčín XXVII - Březiny

V souladu s jednotlivými ust. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a podle Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

Část první Základní ustanovení

Čl. I

Vznik, název a sídlo společenství

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě §1194 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen „zákon“)
2. Názvem společenství je: **Společenství vlastníků jednotek domu čp. 77 Děčín - Březiny**
3. Sídlo společenství: **Březiny čp. 77,405 02, Děčín XXVII - Březiny**
4. Členy společenství jsou vlastníci bytových jednotek v bytovém domě č.p. 77 Děčín XVII Březiny, kat. území Březiny u Děčína, (dále jen „člen“ nebo „vlastník“, resp. "jednotka", resp. bytový dům č.p. 77 vč. souvisejících pozemků jako „bytový dům“ nebo „dům“), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II

Právní postavení společenství

1. Společenství je právnickou osobou podle občanského zákoníku; zapisuje se do veřejného rejstříku vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení veřejného rejstříku.

2. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou bytového domu a souvisejících pozemků v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách; pouze k těmto účelům může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory.
3. Členy společenství se stávají dnem jeho vzniku vlastníci jednotek, kteří nabyli vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů. Členství dalších vlastníků jednotek ve společenství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství.
4. Z právních úkonů týkajících se společné věci jsou vlastníci jednotek jako členové společenství oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu.
5. Vlastníci jednotek jako členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu.

Část druhá

Předmět činnosti společenství

Čl. III

Základní vymezení předmětu činnosti

1. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického 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 jednotek 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.
2. Činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska správních činností 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 1) a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů,
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh 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 jednotek,
 - d) 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 se stanovami společenství vlastníků jednotek,
 - 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.

Společenství podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb. následující činnosti:

- a) vykonává a zajišťuje správu bytového domu a souvisejících pozemků, provoz, údržbu a opravy společných částí bytového domu, popřípadě bytového domu jako celku a další činnosti v mezích zákona o vlastnictví bytů;
- b) vykonává a zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí bytového domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám;
- c) může nabývat věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory, avšak pouze k účelům svého předmětu činnosti podle zákona a stanov;
- d) činí právní úkony, především uzavírá smlouvy ve věcech předmětu své činnosti podle zákona a těchto stanov;
- e) rozhoduje o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek za podmínek podle zákona a těchto stanov;
- f) vlastním jménem vymáhá plnění povinností uložených členům společenství jako vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a těchto stanov;
- g) se souhlasem vlastníka jednotky může sjednat smlouvu o zástavním právu v případech a za podmínek výslovně stanovených zákonem.

Čl. IV Správa domu

1. Správou domu se rozumí zajišťování:

- a) provozu bytového domu a pozemku, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí,
- b) oprav a rekonstrukcí společných částí bytového domu včetně havarijní údržby,
- c) protipožárního zabezpečení bytového domu a jeho revize a opravy,
- d) revizí a oprav rozvodů elektrické energie, svislých a vodorovných rozvodů vody a odvodů odpadních vod, rozvodů tepla a teplé užitkové vody a provozu radiátorů ústředního vytápění, vzduchotechniky, výtahů, společné televizní a rozhlasové antény a ostatních systémů k příjmu a rozvodu televizního a rozhlasového signálu, elektrických sdělovacích zařízení v domě a hromosvodů,
- e) revizí a oprav výměňkové stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení bytového domu,
- f) plnění dalších povinností, pokud vyplývají nebo vyplynou vlastníkům jednotek ze zvláštních právních předpisů v souvislosti s jejich spoluvlastnictvím ke společným částem bytového domu,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace k bytovému domu a zajišťování činností s tím souvisejících,
- h) vybírání příspěvků (vč. zálohových) na náklady spojené se správou domu, popř. dalších příspěvků, pokud jsou v souladu se zákonem a podle těchto stanov nebo usnesení shromáždění vybírány;
- i) vedení evidence plateb členů na náklady spojené se správou domu, popřípadě evidence o dalších prostředcích, které jsou vybírány;
- j) vedení evidence nákladů vzniklých se zajišťováním správy domu;
- k) vedení přehledu všech ostatních nákladů vztahujících se k bytovému domu,
- l) zřízení účtu u banky a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených společenství na úhradu nákladů spojených se správou a provozem společných částí domu a pozemku a činnosti se správou spojených, s povinností disponovat s těmito prostředky s péčí řádného hospodáře a v souladu s těmito stanovami a usneseními orgánů společenství;
- m) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, s odděleným účtováním na jednotlivé jednotky (bytové a nebytové jednotky) a sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období; vedení účetnictví v souladu s usnesením shromáždění o typu účetní soustavy společenství
- n) řádného hospodaření s majetkem společenství získaným pro účely předmětu činnosti společenství v souladu se zákonem a stanovami;
- o) vedení seznamu členů společenství.

2. Pro účely správy domu a v rámci svého předmětu činnosti může správce domu sjednávat v souladu se zákonem, podle těchto stanov a podle usnesení orgánu společenství smlouvy, zejména:

- a) k zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek;
- b) o pojištění domu;
- c) o nájmu v případech nájmu společných částí domu;
- d) o nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek.

Čl. V

Zajišťování správy domu a činností s tím spojených na základě smlouvy uzavřené s osobou pověřenou správou domu (správcem)

1. V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu, anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi pověřením výkonu těchto činností správcem, na základě smlouvy o správě domu (dále též "smlouva o správě").
2. Smlouva se správcem musí, kromě základních náležitostí předepsaných zákonem, obsahovat:
 - a) vymezení činností vykonávaných správcem,
 - b) určení způsobu finančního hospodaření s finančními prostředky (a zálohami) svěřovanými členy společenství na správu domu (finanční plán) a s případnými dalšími příspěvky, jsou-li podle usnesení shromáždění vybírány a dále s prostředky na zálohy na úhradu služeb, včetně jejich evidence,
 - c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy s dodavatelem či zhotovitelem (na dodávku prací, služeb apod.) či změny těchto smluv před jejich podpisem ke schválení společenství; smlouvy schvaluje shromáždění v případech, kde je to v těchto stanovách výslovně uvedeno, v ostatních případech je schvaluje výbor či pověřený vlastník, pokud pro některé smlouvy neurčuje smlouva uzavřená mezi společenstvím a správcem jinak,
 - d) povinnosti správce nejméně jednou ročně (nejpozději ke konci druhého čtvrtletí následujícího roku) předložit shromáždění společenství zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu společných částí bytového domu, jakož i o jiných významných skutečnostech, které se týkají společných částí bytového domu a činnosti správce,
 - e) povinnost správce v případě ukončení jeho činnosti předložit shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru (pověřenému vlastníku) písemné materiály, které, pokud jde o jeho činnost, má k dispozici a mají být společenství předány.
 - f) další náležitosti výslovně stanovené shromážděním

Část třetí Orgány společenství

Čl. VI Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění vlastníků jednotek v bytovém domě (dále jen „shromáždění“)
- b) předseda společenství vlastníků (dále jen předseda)

Předsedu volí a odvolává shromáždění. Předsedou může být pouze osoba (fyzická nebo právnická), která je členem nebo společným členem tohoto společenství. Funkční období členů volených orgánů je 5 let.

Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude provedeno tajné hlasování, a to zejména pokud jde o volbu předsedy. Tajnou volbu může navrhnout předseda, pokud nejde o jeho první volbu.

Člen společenství může být zvolen zároveň pouze do jednoho orgánu, bude-li rozhodnuto o jeho vzniku.

Závazek k výkonu funkce ve voleném orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen orgánu se nemůže nechat

zastoupit při výkonu své funkce.

Předsedovi může být poskytnuta odměna za výkon funkce; její výši schvaluje shromáždění.

O průběhu první schůze shromáždění, na které jsou voleny orgány společenství a schvalovány nebo měněny stanovy společenství, musí být pořízen notářský zápis, k němuž se přikládají schválené stanovy společenství.

Předseda může být volen opětovně.

Předseda může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců. V usnesení o dovolání musí být uveden důvod odvolání. Odvolání je účinné, tj. funkce skončí dnem uvedeným v usnesení, jinak dnem přijetí usnesení.

Předseda může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje písemně shromáždění společenství. Odstoupení je účinné ode dne, kdy jej vzalo shromáždění na vědomí. Pokud shromáždění nevezme odstoupení na vědomí do 30 dnů ode dne doručení oznámení předsedy o odstoupení, zaniká odstupujícimu předsedovi jeho funkce třicátým dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce.

Za předsedu, který odstoupil nebo byl odvolán, bude dosazen náhradník, pokud byl shromážděním zvolen, v opačném případě provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jejich funkce.

Členství ve voleném orgánu společenství končí uplynutím funkčního období, odstoupením z funkce, odvoláním z funkce, nebo smrtí člena orgánu.

Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní funkci orgánů vlastník, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce, anebo není ve funkci předseda (např. z důvodu vzdání se funkce a nezvolení nového předsedy).

Shromáždění může rozhodnout o zřízení kontrolní komise. Pro její zřízení a volbu či odvolání členů platí body 2 až 7 a 9 až 12.

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění.
2. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou či obnovou bytového domu,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí bytového domu,
 - e) schválení roční účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě bytového domu; pokud je správa bytového domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě se správcem,
 - f) výši příspěvku členů společenství na správu bytového domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkovi,

- h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,
 - k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění (není-li tato částka shromážděním určena, pak částka vyšší než 50 tisíc Kč v každém jednotlivém případě),
 - l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,
 - m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
 - n) pravidlech pro užívání společných částí bytového domu,
 - o) schvalování rozpočtu společenství,
 - p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor nebo pověřený vlastník; shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Neplní-li výbor nebo pověřený vlastník povinnost svolat shromáždění, mohou je svolat vlastníci jednotek, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů. Jimi zvolený člen řídí pak schůzi tohoto shromáždění.
4. Pokud není zvolen předseda společenství vlastníků, svolává shromáždění vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu činí nejméně jednu polovinu, jinak vlastníci jednotek, kteří se stali členy společenství dnem jeho vzniku.
5. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dní před konáním schůze shromáždění. Pozvánka musí obsahovat datum a hodinu, místo a program jednání schůze shromáždění. Osoba, která svolává shromáždění, buď k pozvánce připojí podklady k nejdůležitějším bodům jednání shromáždění, nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady seznámit.
6. Jednání shromáždění organizuje a řídí předseda společenství vlastníků. Podklady pro jednání shromáždění připravuje předseda společenství vlastníků.
7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů; k přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, nestanoví-li zákon nebo tyto stanovy jinak (např. potřebu vyšší většiny hlasů, anebo souhlas všech členů společenství (vlastníků jednotek)).
8. Při hlasování je velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají jeden hlas. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li potřebné většiny nebo dohody, se po dalším objasnění řešeného problému hlasuje znovu. Je-li výsledkem tohoto opětovného hlasování rovnost hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoliv vlastníka jednotky soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný vlastník jednotky požádat soud, aby o ní rozhodl (§ 11 odst. 3 zákona). Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.
9. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy bytového domu podle § 4 zákona o vlastnictví bytů je zapotřebí tříčtvrtinové většiny všech hlasů.
10. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby bytového domu či jeho části, o změně stavby bytového domu či jeho části, jakož i o podstatných změnách týkajících se společných částí bytového domu je zapotřebí souhlasu všech vlastníků jednotek.
11. Ke zvolení předsedy společenství vlastníků je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

12. Jsou-li členy společenství pouze tři vlastníci jednotek, je zapotřebí k přijetí usnesení souhlas všech vlastníků jednotek.
13. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, který musí obsahovat
- a) datum a místo konání shromáždění,
 - b) údaj o celkovém počtu členů společenství a počtu přítomných na shromáždění, vč. jejich spoluvlastnických podílů,
 - c) označení předsedajícího, zapisovatele a ověřovatele zápisu,
 - d) údaj o schválených bodech pořadu jednání,
 - e) údaje o průběhu jednání k jednotlivým bodům pořadu jednání,
 - f) přijatá usnesení či výsledky provedených voleb spolu s údaji o výsledcích hlasování,
 - g) námitky přítomných členů společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování,
 - h) označení spoluvlastníka jednotky, který hlasoval za společného člena.

Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

14. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zápisy musí být uschovány u předsedy společenství vlastníků a musí být k nahlédnutí každému členu společenství, který o nahlédnutí do zápisu požádá.

Čl. VIII

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou bytového domu a s předmětem činnosti společenství, vyjma těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor v mezích své působnosti dále plní úkoly z usnesení shromáždění; za svou činnost odpovídá shromáždění. Výbor je tříčlenný.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.
3. Členové výboru jsou voleni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů. K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.
4. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.
5. Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.
6. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru a odpovídá za svou činnost výboru a shromáždění.
7. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí. Výbor se musí sejít do 10 dnů ode dne, kdy mu byla doručena výzva podepsaná takovým počtem členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu hlasů

ve společenství; ve výzvě musí být označena záležitost, která má být předmětem jednání výboru. Nesejde-li se výbor v této lhůtě, anebo není-li svolán tak, aby se v této lhůtě sešel, je oprávněn schůzi výboru svolat člen společenství, zmocněný k tomu písemně členy společenství, kteří výzvu ke svolání výboru podali.

8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru, námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování
9. Každý člen výboru má 1 hlas.
10. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru.
11. Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla společenství škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.
12. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a ve věcech spojených se správou domu podle zákona a podle těchto stanov, ve věcech zajišťování služeb poskytovaných s užíváním jednotek způsobem a v rozsahu podle těchto stanov a usnesení shromáždění; v těchto věcech rozhoduje, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, anebo které si shromáždění k rozhodování vyhradilo;
 - b) odpovídá za vedení účetnictví v té soustavě účetnictví, která byla schválena shromážděním a za sestavení roční účetní závěrky;
 - c) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění ke schválení zprávu o správě domu, obsahující zejména základní údaje o provedených opravách, údržbě, povinných revizích apod., o stavu společných částí bytového domu, o předpokládaných opravách a údržbě či jiných stavebních akcích, o výsledcích hospodaření společenství, jakož i o jiných významných skutečnostech týkajících se správy bytového domu a pozemku a celkového předmětu činnosti společenství. Předkládá k projednání a schválení roční účetní závěrku a případně další zprávy či písemné materiály, které má shromáždění projednat. Zajišťuje, aby v případě, že na základě smlouvy mezi společenstvím a osobou pověřenou správou domu (správcem) vykonává správu a činnosti s ní spojené (či některé z těchto činností) tato osoba (správce), podal svou zprávu také správce v rozsahu a způsobem stanoveným ve smlouvě;
 - d) umožňuje členům společenství na jejich žádost nahlédnout do písemných podkladů pro jednání společenství, pokud nebyly přiloženy k pozvánce na shromáždění;
 - e) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, včetně evidence členů společenství, zápisů ze schůzí shromáždění, výboru, popř. dalších orgánů společenství zřízených podle stanov, umožňuje členům společenství na základě jejich žádosti nahlédnout do zápisů shromáždění a do písemných podkladů na shromáždění projednaných;
 - f) sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek podle usnesení shromáždění výši částky záloh na příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za jednotlivé služby spolu s údaji o splatnosti; dále sděluje jednotlivým vlastníkům jednotek výši částky rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek podle usnesení shromáždění (pokud není rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu);
 - g) zajišťuje včasné vyúčtování záloh ve vztahu k členům společenství, uplatňování pohledávek společenství vzniklých vůči jednotlivým členům společenství, popřípadě další právní opatření podle zákona a těchto stanov;
 - h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám.

V souvislosti s tím je oprávněn vyzvat členy společenství, aby do doby než členové dlužící zálohy tyto své povinnosti splní či na nich bude plnění vymoženo, platili na přechodnou dobu vyšší než stanovené zálohy k pokrytí dlužných záloh a tím k pokrytí závazků z uzavřených smluv zejména o dodávkách služeb, s cílem, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a k přerušení dodávek služeb. Tuto výzvu lze uplatnit až poté, co byl podán příslušný návrh soudu na vymožení dlužných záloh od členů společenství, kteří je dluží. Poskytnuté vyšší plnění na zálohy musí výbor vyúčtovat bezprostředně po zaplacení dlužných částek těmi členy společenství, kteří je dlužili či po jiném způsobu uspokojení pohledávek podle zákona;

- i) zajišťuje vhodným způsobem informovanost členů společenství o důležitých záležitostech projednávaných výborem a výsledcích jejich projednání.

13. Výbor jako statutární orgán společenství

- a) v souladu se zákonem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména též uzavírá smlouvy, např. smlouvy k zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, smlouvy o pojištění domu, nájemní smlouvy v případech nájmu společných částí bytového domu, dále nájmu jednotek ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek; je-li předpokladem pro takové jednání předchozí rozhodnutí orgánu společenství, může výbor v takové věci jednat navenek a smlouvy uzavírat teprve až po schválení rozhodnutí a pouze v jeho rámci;
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní či jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků či k náhradě vzniklé škody;
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství jako vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a podle těchto stanov;
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vedeného příslušným soudem.

14. Pokud podle prohlášení vlastníka budovy bytového domu zajišťuje na základě smlouvy se správcem vyjmenované úkoly správy domu třetí osoba (správce), zajišťuje výbor v souladu s předchozím souhlasem shromáždění uzavření řádné smlouvy, která zajišťuje zájmy a potřeby společenství a jeho členů.

Čl. IX

Předseda společenství vlastníků

Předseda společenství vlastníků plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství, není-li zvolen výbor.

V případech podle odst. 1 tohoto čl. činí právní úkony a podepisuje jménem společenství Předseda společenství vlastníků v souladu s ustanoveními čl. VIII.

Předsedu společenství vlastníků volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.

Předseda společenství vlastníků vykonává působnost a plní úkoly příslušející podle zákona a těchto stanov výboru; za porušení povinností odpovídá shodně jako člen výboru podle zákona a těchto stanov.

Prvním předsedou společenství vlastníků je

Část čtvrtá Členství ve společenství

Čl. X

Vznik členství, evidence členů společnosti

1. Členy společenství se stávají osoby fyzické i právnické, které převodem nebo přechodem vlastnictví nabyly vlastnictví k jednotce, přičemž jejich členství vzniká
- a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

- b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.
- 2. Spoluvlastníci jednotky jsou společnými členy společenství; ze společného členství jsou společní členové oprávnění a povinni společně a nerozdílně.
- 3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají tedy právo hlasovat jako jeden vlastník - člen s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech bytového domu.
- 4. Seznam členů, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, je uveden v příloze těchto stanov. Členy, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy vlastník jednotky oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů musí být u každého člena jako vlastníka jednotky a dále u každých společných členů jako spoluvlastníků jednotky uvedena též počet hlasů při hlasování na shromáždění společenství.

Čl. XI

Práva a povinnosti člena společenství

- 1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a zejména též **má právo**:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek podle zákona a těchto stanov;
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na rozhodování shromáždění;
 - c) volit a být volen do orgánů společenství za podmínek a způsobem podle zákona a těchto stanov;
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství či k odstranění nedostatků v činnosti společenství a jeho orgánů;
 - e) obdržet vyúčtování příspěvků či záloh na tyto příspěvky od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, včetně záloh na úhradu za jednotlivé služby, popřípadě dalších příspěvků, pokud byly v souladu se zákonem a podle stanov nebo podle usnesení shromáždění vybírány;
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných mezi společenstvím a třetími osobami a do podkladů, z nichž vychází určení jeho podílu na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, popřípadě nahlížet do dalších dokumentů společenství, kde je prokázán jeho právní zájem.
- 2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a zejména též **má povinnost**:
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami;
 - b) hradit stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí bytového domu, popřípadě bytového domu jako celku v souladu s pravidly uvedenými v prohlášení vlastníka budovy, popřípadě upravenými usnesením shromáždění společenství, případně též příspěvky na výdaje spojené s rekonstrukcí a modernizací bytového domu schválenou usnesením shromáždění;
 - c) hradit stanovené zálohy na výdaje shora pod písmo b), popřípadě nedoplatky podle vyúčtování schváleného shromážděním, s tím, že nevyčerpané zálohy se převádějí vždy do dalšího roku, pokud nebude usnesením shromáždění stanoveno jinak;
 - d) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, v souladu s rozúčtováním cen služeb na jednotlivé vlastníky schválené usnesením shromáždění (není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu);
 - e) řídit se při užívání společných částí bytového domu, souvisejících pozemků a společných zařízení bytového domu právními předpisy, návodem k užívání jednotky, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce technických zařízení;
 - f) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, zejména např. úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde tak stanoví zákon a tyto stanovy, provádět úpravy jednotky jen se souhlasem všech

- vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě;
- g) neprodleně upozorňovat výbor nebo pověřeného vlastníka na závady vzniklé na společných částech domu, společných technických a obdobných zařízeních, jakož i na jednání jiných členů společenství či třetích osob a na další skutečnosti, které mohou společné části domu, společná zařízení či jiný společný majetek a majetek společenství poškozovat či jej již poškozují; podle svých schopností a možností působit proti poškození společného majetku a majetku společenství, včetně činnosti směřující k předcházení škod;
 - h) 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, popř. kterou způsobil nájemce či podnájemce jednotky a ti, kteří s ním jednotku užívají;
 - i) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření médií v jednotce a odečet naměřených hodnot;
 - j) umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, anebo pokud to vyžaduje nezbytná kontrola v rámci výkonu správy domu a činností s tím spojených; nejde-li o havarijní či obdobný stav činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník;
 - k) oznámit bez odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkově zánik členství ve společenství vlastníků z důvodu převodu vlastnického/spoluvlastnického práva k jednotce;
 - l) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkově nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro vedení seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu;
 - m) oznamovat výboru nebo pověřenému vlastníkově změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
3. Úpravy jednotky, jimiž se mění vzhled bytového domu, může člen společenství provádět jen s předchozím písemným souhlasem všech členů společenství.

Čl. XII

Zánik členství ve společenství

- 1. Členství ve společenství zaniká
 - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
 - b) úmrtím člena - fyzické osoby
 - c) zánikem člena - právnické osoby
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen
- 5. Společné členství zaniká a mění se na členství výlučné dnem, kdy se запиše změna původního spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného vlastníka jednotky do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.

Část pátá

Hospodaření společenství

Čl. XIII

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

- 1. Příspěvky či zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství podle těchto stanov, a to na účet společenství, pokud shromáždění (v souvislosti se smlouvou uzavřenou s osobou pověřenou správou, tj. se správcem) nestanoví jinak.
- 2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby schvaluje po uplynutí každého kalendářního roku k tomu příslušný orgán podle stanov v souladu s rozúčtováním cen služeb na jednotlivé vlastníky, schváleným usnesením shromáždění (není-li rozúčtování stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu). Výbor

(pověřený vlastník) je povinen podle schváleného vyúčtování zajistit provedení vzájemného vypořádání přeplatků a nedoplatků, a to nejpozději do 30 dnů po vyúčtování záloh.

3. Výši případného doplatku příspěvku na správu domu zajišťujícího zejména včasné plnění závazků společenství z uzavřených smluv (např. na opravy, údržbu, rekonstrukci apod.) k němuž jsou povinni jednotliví členové společenství, spolu se lhůtou pro zaplacení, schvaluje shromáždění zpravidla při projednávání roční účetní závěrky, anebo při schvalování vyúčtování jednotlivých akcí oprav, údržby, rekonstrukce apod. v rámci jejich dokončení a odevzdání.
4. Nevýčerpaný zůstatek finančních prostředků na zálohách na příspěvky na správu domu (správa domu, opravy, údržba, rekonstrukce, modernizace apod.) se s jednotlivými členy společenství zpravidla nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

Čl. XIV

Hospodaření společenství, způsob nakládání s majetkem společenství

1. Společenství spravuje svěřené finanční prostředky svých členů, které skládají jako vlastníci jednotek, a to :
 - a) příspěvky či zálohy na příspěvky na náklady spojené se správou bytové domu a pozemku a spojené s pojištěním domu a souvisejících pozemků ve výši podle usnesení shromáždění, tj. ve výši spoluvlastnických podílů,
 - b) zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek, které jsou poskytovány na základě smlouvy sjednané mezi společenstvím a dodavatelem služeb, tj. v podílu na osobě.
2. Společenství může činnostmi uvedenými v odst. 1 pověřit osobu pověřenou správou domu (správce) na základě smlouvy se správcem.
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze k těmto účelům. Výbor (pověřený vlastník) může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona a těchto stanov a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů a za uplatňování práv společenství dostupnými zákonnými prostředky, včetně práv plynoucích z jednotlivých druhů zástavního práva k jednotkám povinných členů společenství, vzniklých podle zákona o vlastnictví bytů a včetně práva na uplatnění návrhu na prodej jednotky v případech uvedených v zákoně o vlastnictví bytů; v případech v těchto stanovách určených tak činí až na základě usnesení shromáždění.
5. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu.
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech bytového domu.
7. Případný zisk z hospodaření společenství může být rozdělen mezi členy po schválení roční účetní závěrky na základě usnesení shromáždění. V takovém případě se zisk rozděluje podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech bytového domu.
8. Společenství vede účetnictví v souladu s právními předpisy; o typu účetní soustavy rozhoduje shromáždění podle zákona a těchto stanov.

**Část šestá
Zánik společenství**

**Čl. XV
Způsoby zrušení společenství**

1. Společenství se ve smyslu ust. § 1215 odst. 1 obč. zák. zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

XI. ZÁVĚR

- 1) Náklady na vypracování tohoto prohlášení nese vlastník nebytového prostoru č. 77/301.
- 2) Toto prohlášení bude předáno každému vlastníkovi jednotek v domě.
- 3) Přílohou tohoto prohlášení jsou půdorysy všech podlaží a jejich schémata určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek a společných částí domu.

XII. PLNÁ MOC

Účastníci udělují zmocnění advokátu Mgr. Milanu Špičkoví ke všem právním úkonům v rámci správního řízení o povolení vkladu vlastnického práva v souvislosti s touto dohodou o zrušení podílového spoluvlastnictví a vypořádání spoluvlastníků před příslušným katastrálním úřadem a advokát Mgr. Milan Špička toto zmocnění přijímá.

V Děčíně dne

Mgr. Milan Špička, advokát, se sídlem Děčín IV, Thomayerova 25/3

PROHLÁŠENÍ O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINĚ SEPSANÉ ADVOKÁTEM

Já, níže podepsaný Mgr. Milan Špička, advokát se sídlem v Děčíně IV, Thomayerova 25/3 zapsaný v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 04560, prohlašuji, že tuto listinu, kterou jsem sám sepsal, přede mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsali

1. Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006241/ /2014/V.

2. Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006241/ /2014/V.

3. Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006241/ /2014/V.

4. Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006241/ /2014/V.

5. Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006241/ /2014/V.

6. Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006241/ /2014/V.

7. Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006241/ /2014/V.

8. Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 006241/ /2014/V.

Ústecký kraj, IČ: 70892156

V Děčíně dne

vlastnoruční podpis advokáta