

# Kupní smlouva

## I. Smluvní strany

1. **Město Sedlčany**, IČ: 243272, náměstí T. G. Masaryka 32, 264 01 Sedlčany, zast. starostou Ing. Miroslavem Hölzelem

bankovní spojení: 19-521722359/0800, v.s.: 62315

na straně jedné, dále jako prodávající

a

2. **paní**

**Šárka Táboříková**, nar. [REDACTED] 1984, r.č. [REDACTED]

bytem [REDACTED] Sedlčany

na straně druhé, dále jako kupující

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2079 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

## Kupní smlouvu

## II. Prohlášení vlastníka a označení jednotky

1. Prodávající prohlašuje, že je na základě prohlášení vlastníka, vlastníkem následující nemovitosti:

- a) **Jednotky vymezené podle občanského zákoníku - způsob využití byt č. 623/15** – o velikosti 3+1, umístěné v 6. nadzemním podlaží vpravo z pohledu od hlavního vchodu do domu čp. 623 v Sedlčanech, část obce Sedlčany, tj. v budově č.p. 622, 623, 624 v Sedlčanech, která je součástí pozemku parc.č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Sedlčany
- b) **příslušného spoluvlastnického podílu o velikosti id. 726/26048 na společných částech nemovité věci** (tj. podíl na pozemku parc.č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Sedlčany, jehož součástí je budova č.p. 622, 623, 624 v obci Sedlčany, část obce Sedlčany)

vše v obci a k.ú. Sedlčany.

Tato nemovitá věc je zapsána ve veřejném seznamu vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Příbram na listech vlastnictví č. 3882 a 3883 vedených pro obec a k.ú. Sedlčany.

(dále též jen „byt“ nebo „jednotka“)

2. Prodávající potvrzuje, že

a) záměr obce prodat předmětnou nemovitost byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích, řádně zveřejněn vyvěšením na úřední desce Městského úřadu Sedlčany, náměstí T. G. Masaryka 32, 264 01 Sedlčany, po dobu od 22.11.2013 do 9.12.2013 a že

b) prodej nemovitostí za podmínek uvedených v této kupní smlouvě byl schválen Zastupitelstvem města Sedlčany dne 3.3.2014, č. usnesení 255 a), b) nadpoloviční většinou hlasů všech členů zastupitelstva města za cenu 5.100,- Kč/1 m<sup>2</sup> bytu.

### III.

#### Prohlášení kupujícího

1. Kupující prohlašuje, že je nájemcem bytu č. 623/15 v domě čp. 623 v Sedlčanech, tj. v budově č.p. 622, 623, 624 v Sedlčanech, část obce Sedlčany, která je součástí parc.č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Sedlčany. Nájem vznikl na základě uzavření nájemní smlouvy.

2. Kupující prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy nemá u prodávajícího žádný dluh na nájemném, zálohách na služby spojené s bydlením a vyúčtováním těchto služeb.

### IV.

#### Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je převod nemovité věci – jednotky se všemi součástmi a příslušenstvím ve vlastnictví prodávajícího do výlučného vlastnictví kupující.

Převáděná jednotka:

1) **byt č. 623/15** – 3+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží vpravo z pohledu od hlavního vchodu do domu čp. 623 v Sedlčanech, část obce Sedlčany, tj. v budově č.p. 622, 623, 624 v Sedlčanech, část obce Sedlčany, která je součástí parc.č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Sedlčany a který je uvedený v čl. II. odst. 1. této smlouvy, jehož **celková plocha s příslušenstvím je 72,6 m<sup>2</sup>.**

1.1. Byt zahrnuje místnosti: kuchyň, 3 pokoje, chodbu, koupelnu, WC, komoru.

Ve výlučném užívání vlastníka bytové jednotky č. 623/15 je :

Koje – č. 15 b ..... 1,4 m<sup>2</sup>  
(výměra koje se nezapočítává do podlahové plochy bytu)

1.2. Součástí jednotky je veškerá její vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, odpadů, elektroinstalace, rozvody televizního signálu a datových sítí apod.), podlahová krytina včetně všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny, povrchové úpravy (omítky, malby, obklady, krytiny na stěnách, tapety, obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn a stropů, instalační předměty (zářivky, zásuvky, vypínače, vodovodní baterie apod.), vnitřní dveře, vstupní dveře.

1.3. Byt je prostorově oddělená část domu, ohraničená vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt.

**2) příslušný spoluvlastnický podíl o velikosti id. 726/26048 na společných částech nemovité věci** (tj. podíl na pozemku parc.č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Sedlčany, jehož součástí je budova č.p. 622, 623, 624 v Sedlčanech, část obce Sedlčany)

2.1. Společnými částmi nemovité věci - společné všem vlastníkům jednotek jsou :

- Pozemek parc.č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Sedlčany, jehož součástí je budova č.p. 622, 623, 624 v Sedlčanech, část obce Sedlčany
- Společnými částmi domu jsou zejména :

a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu

b) střecha včetně střešní krytiny domu, včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, klempířských konstrukcí

c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče.

d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště uvnitř domu, venkovní schody, chodby, podesty, podlahová krytina ve společných částech domu, chodby, výplně stavebních otvorů, hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenice)

e) kovové rampy v kotelně, výtah na odvoz popelnic a odpadu

f) domovní kotelná v a) suterénu I – v 1. p.p. zahrnující: chodbu s rampou (A- 16,2 m<sup>2</sup>), prostor bývalých boilerů (A1- 19,7m<sup>2</sup>), strojovnu domovní přečerpávací stanice (A2 – 13,6m<sup>2</sup>) a dále v b) suterénu II – v 2. p.p. zahrnující: kotelnu s výtahovou šachtou + výtah (A3 – 64,0m<sup>2</sup>), místnost čerpadel odpadní vody + čerpadlo (A4 – 4,1m<sup>2</sup>), WC včetně sprchy (A5 – 2,1 m<sup>2</sup>), přístřešek na popelnice

g) plynové kotle 2x

h) prádelna -13,5 m<sup>2</sup>, sušárna -22,2 m<sup>2</sup>, kolárna -47,0 m<sup>2</sup>, sklepní koje – viz. přehled včetně výměr - příloha č. 1,

ch) podlahy v jednotkách vyjma podlahových krytin v jednotkách a všeho, co je spojeno s položením či usazením a funkcí příslušného druhu podlahových krytin včetně s případnou krocejovou protihlukovou a tepelnou izolací, je - li součástí podlahové krytiny

i) obvodové stěny prostorově ohraničující byt či nebytový prostor i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce

j) nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky (stěny, příp. piliře, sloupy) bez povrchových úprav – jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn a stropů

k) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů energií, vody a odvádění odpadních vod, dále domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotek, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod

l) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, jističe na společné části, elektroměry na společné části

m) rozvody plynu až k uzávěru pro jednotky

n) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt příp. nebytovou jednotku, nebo k uzávěrům pro jednotky, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé jednotky, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů, to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií.

o) radiátory ve společných prostorách

p) protipožární zařízení - zejména hydranty, příp. nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí, výlez na střechu,

q) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu, datových sítí až k zapojení do bytu.

r) rozvody telefonu, domácí zvonek u hlavního vchodu, poštovní schránky.

Vlastníci (spoluvlastníci) jednotek v domě mají právo užívat všechny tyto společné části společně všem vlastníkům jednotek v domě a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě z titulu svého spoluvlastnického práva.

3) V budově nejsou vymezeny části společné jen vlastníkům (spoluvlastníkům) některých jednotek.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě (§ 1161 NOZ).

Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem nemovité věci. Společné části nemovité věci nemohou být samostatným předmětem převodu.

Vznikem vlastnického práva k jednotce přecházejí na vlastníka jednotky následující věcná a jiná práva:

- právo odebírat vodu z obecního řadu
- právo svádění odpadních vod do obecní kanalizace
- právo odebírat el. energii z distribučního rozvodu el. energie
- právo svodu dešťové vody do dešťové kanalizace
- právo odebírat plyn z distribučního rozvodu plynu

Vlastníci jednotek v budově čp. 622, 623, 624 prostřednictvím svého správce (resp. sami) musí uzavřít smlouvy :

- a) s majitelem sítí o odběru elektriny, vody a svádění odpadních vod
- b) odvozu odpadu
- c) o pojištění budovy

## V.

### **Cena a platební podmínky Nabytí vlastnictví**

1. Prodávající prodává a kupující kupuje do svého vlastnictví jednotku č. 623/15 vymezenou dle občanského zákoníku v budově čp. 622, 623, 624 v Sedlčanech, část obce Sedlčany, která je součástí parc.č. 57/1, zastavěná plocha a nádvoří v obci a k.ú. Sedlčany, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci ve výši id. 726/26048 za vzájemně dohodnutou kupní cenu ve výši 370.260,- Kč (slovy: třístasedmdesátisícdvěstěšedesát korun českých).
2. Kupní cena ve výši 370.260,- Kč byla uhrazena před podpisem kupní smlouvy, což obě smluvní strany svým podpisem na smlouvě potvrzují.
3. Kupující nabude vlastnictví k převáděné jednotce vkladem práva vlastnického do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

## VI.

### **Pravidla pro správu domu a pozemku a určení správce**

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

Město Sedlčany, náměstí T.G. Masaryka 32, Sedlčany, PSČ 264 01, IČO: 243272 na základě § 1166 odst.2 NOZ založilo prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku (dále jen prohlášení) na vlastnické právo k jednotkám Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 624, 623, 622 v Sedlčanech (dále společenství vlastníků). Stanovy společenství vlastníků tvoří nedílnou součást této smlouvy. Jakákoliv změna Stanov společenství vlastníků bude dle §1200 NOZ provedena formou veřejné listiny (notářského zápisu).

Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 624, 623, 622 v Sedlčanech se sídlem Havlíčkova 624, 264 01 Sedlčany vzniklo dne 15. dubna 2015 zápisem do Veřejného rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl S, vložka 16394 a bylo mu přiděleno IČ: 039 33 784.

Výkon správy zajišťuje: Městská teplárenská Sedlčany, s.r.o., Církvičská 581, Sedlčany, IČO: 26214059 na základě smluvního pověření.

Správce či smluvně pověřený subjekt (dále jen správce) je povinen evidovat náklady za každý dům odděleně od ostatních domů, které má ve správě.

Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Správce umožní právo vlastníka jednotky v domě na informace o hospodaření ( § 1179 NOZ).

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. K tomuto účelu skládají vlastníci jednotek předem určené finanční prostředky jako zálohu.

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.

Správce domu na základě žádosti vlastníka jednotky v domě, sdělí jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky nebo nájemce v domě (§ 1178 NOZ).

Vlastník je povinen platit měsíčně na účet správce zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu a na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby). V případě, že bude přiznáno poskytnutí slevy z těchto plateb (v případě ztíženého užívání jednotky nezaviněného vlastníkem), bude tato sleva poskytnuta z prostředků určených na opravy společných částí domu.

Úhrn záloh a termíny jejich splatnosti určí správce po projednání s vlastníky jednotek v závislosti na předpokládaných nákladech v příslušném zúčtovacím období.

Správce je však povinen informovat vlastníky jednotek o pohybu a stavu finančních prostředků na této záloze nejméně 1x ročně.

Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká správci povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.

Končí-li správce svou činnost musí předložit vlastníkům 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 vlastníky jednotek příp. nebytových jednotek, kteří k tomuto úkonu byli určeni usnesením vlastníků jednotek.

Náklady na správu domu představují **zejména:**

- a) náklady na údržbu a opravy společných částí domu společných všem , včetně uzavírání smluv se zhotoviteli,
- b) pojištění domu
- c) odměny správce
- d) spotřeba energií ve společných částech a prostorách domu (elektřina, apod.),pokud není dohodnuto jinak
- e) odvoz komunálního odpadu, pokud není smlouva uzavřena mezi vlastníkem jednotky a osobou (subjektem), provádějící odvoz a zneškodnění nebo uložení odpadu
- f) rozúčtování odvozu fekálií v domě, pokud není smlouva uzavřena mezi vlastníkem jednotky a odvozcem, tedy pokud není dohodnuto jinak,
- g) čištění komínů
- h) úklid společných částí domu, pokud není dohodnuto jinak
- ch) úklid chodníků, pokud není dohodnuto jinak
- i) ostatní náklady, vztahující se přímo domu
- j) revize stanovené obecně závaznými předpisy

Na úhradě nákladů uvedených v bodě a), b), d), ve společných prostorách se podílejí vlastníci jednotek v budově v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu přináležejících k jednotlivým jednotkám, pokud není dohodnuto jinak.

Náklady uvedené v bodech e),f) nese každá jednotka podle počtu osob žijících v jednotce, pokud není smlouva uzavřena mezi vlastníkem jednotky a osobou (subjektem) provádějící odvoz a zneškodnění nebo uložení odpadu.

Náklady uvedené v bodech c), g), i), j) , h), ch) se účtují poměrně za každou jednotku.

Náklady na daň z nemovitých věcí hradí každý vlastník (vlastníci) jednotky samostatně, nestanoví-li obecně závazný právní předpis jinak.

Kromě záloh je vlastník jednotky povinen hradit stanovenou částku za výkon správy domu.

V případě nedostatečné výše finanční částky ve fondu nákladů provozu budovy jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v hotovosti v rozsahu svého podílu na společných prostorách domu a pozemku.

Podrobnosti týkající se těchto pravidel budou řešeny ve smlouvě o správě domu, kterou je povinen uzavřít každý vlastník (spoluvlastníci) jednotky prostřednictvím SVJ s dále určeným správcem. Smlouva podrobněji rozvede výše uvedená pravidla. Právní vztahy, které nebudou ve smlouvě o správě domu konkrétně uvedeny, se budou řídit obecně závaznými právními předpisy.

Každá změna takto stanoveného účelu jednotky vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků jednotek, a poté souhlas příslušného úřadu. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek v domě.

Na společné vlastnictví musí být uzavřeno nejméně toto pojištění:

- a) živelné
- b) odpovědnostní za škody

Ostatní nepovinné druhy pojištění ( např. proti krádeži a vloupání) lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka (spoluvlastníků) jednotky.

Úklid v domě bude zajišťován způsobem, uvedeným ve smlouvě o správě domu.

Podrobnosti týkající se těchto pravidel jsou řešeny smlouvou o správě domu.

## VII.

### Práva a povinnosti vlastníka jednotky

Práva a povinnosti vlastníka jednotky jsou uvedena též v čl. VIII Stanov společenství vlastníků v domě čp. 624, 623, 622 v Sedlčanech (viz. příloha č. 2 této smlouvy).

#### **jedná se zejména o následující práva:**

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji bytovou či nebytovou jednotku, stejně tak užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

2. Vlastník jednotky má právo účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených NOZ a těmito stanovami, účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování.

3. Právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků. Případný nedoplatek či přeplatek záloh je splatný k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v bodě 7 (povinnosti), pokud není určena doba splatnosti.

4. Vlastník jednotky má právo, aby mu správce sdělil jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky či nájemce v domě.

5. Vlastník jednotky má právo nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků, do účetních dokladů.

#### **jedná se zejména o následující povinnosti:**

1. Vlastník jednotky musí udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

2. Vlastník jednotky i povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí. Vlastník musí zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, je povinen dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství.



3. Vlastník jednotky je povinen oznámit nabytí jednotky do vlastnictví včetně své adresy a počtu osob, které budou v bytě domácnost vlastníků jednotek v domě a to prostřednictvím správce domu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
4. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu správci změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě. V takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
5. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši, která odpovídá jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, výše příspěvku se pak stanoví i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Podrobnosti budou stanoveny dle konkrétních podmínek ve smlouvě o výkonu správy s příslušným správcem.
6. Příspěvky na odměny osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů na vedení účetnictví budou rozvrženy na každou jednotku stejně.
7. Vlastník je povinen platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu či nebytové jednotky, má právo na včasné vyúčtování od správce, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
8. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní, pokud byl k tomu předem vyzván správcem, přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy prováděné vlastníkem jednotky nepoškozují nebo nemění společné části. Zároveň je vlastník povinen umožnit přístup do bytové či nebytové jednotky, pokud byl k tomu předem vyzván správcem za účelem instalace a údržby zařízení měření tepla, vody a umožnit odečet naměřených hodnot.
9. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto.
10. Při poškození jednotky prováděním prací podle bodu 8, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
11. Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu, pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.
12. Vlastník jednotek je povinen řídit se při užívání společných částí domu, pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. Těmito pravidly se musí řídit i nájemci bytů či nebytových jednotek.
13. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

14. Oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce, předat správci ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

15. Užívá-li některý vlastník výlučně některou společnou část domu (lodžii, kóji aj.) výše příspěvku za výlučné užívání některé společné části domu bude stanovena dle posouzení povahy, rozměru a umístění této společné části.

## **VIII.**

### **Závazky, váznoucí na předmětu převodu**

Prodávající prohlašuje, že na převáděné nemovité věci, tj. jednotce vymezené podle občanského zákoníku, popsané v čl. II. této smlouvy neváznou žádné dluhy nebo jiné závazky, vyjma oprávnění a povinností vyplývajících ze smlouvy o zřízení věcného břemene – služebnosti užívacího práva v domě čp. 624 ze dne 11.4.2014, V-3201/2014-211 s právními účinky vkladu práva ke dni 16.4.2014 ve prospěch Městské teplárenské Sedlčany, s.r.o. a že mu nejsou známy žádné skryté vady na předmětu převodu.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

Kupující prohlašuje, že je jí znám stav předmětu převodu a v tomto stavu jej také bez připomínek přijímá.

Kupující uhradí daň z nabytí nemovitých věcí. Prodávající uhradí správní poplatek za vklad vlastnického práva pro kupující do katastru nemovitostí.

Tato smlouva je sepsána na náklady prodávajícího.

Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, po jednom pro každého účastníka a jeden výtisk bude spolu s návrhem na vklad práva vlastnického předložen Katastrálnímu úřadu pro Stč. Kraj, Katastrální pracoviště Příbram.

## **X.**

Kupující souhlasí s uvedením svého rodného čísla v této listině.

Veškeré vztahy vzniklé z této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními obč. zák.č. 89/2012 Sb., pokud není ve smlouvě uvedeno jinak.

Kupující bere na vědomí, že prodávající má povinnost zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. o registru smluv.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle §6 zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv).

Datum účinnosti vyplývá ze zprávy potvrzující uveřejnění, zaslané správcem registru smluv podle zákona o registru smluv.

Smluvní strany se dohodly, že elektronický obraz smlouvy a metadata dle uvedeného zákona zašle k uveřejnění v registru smluv město Sedlčany bez zbytečného odkladu po uzavření této smlouvy.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich pravé a svobodné vůle, což na důkaz stvrzují svými podpisy.

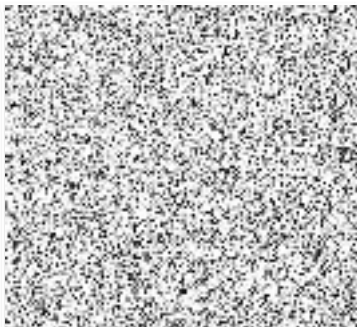
V Sedlčanech dne 18 -11- 2019 .....



.....  
Město Sedlčany  
zast. starostou Ing. Miroslavem Hölzelem



.....  
Šárka Táboříková



**STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ V DOMĚ č.p. 624,623,622  
V SEDLČANECH**

**I.**

**Základní ustanovení**

1. Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále NOZ) za účelem zajišťování správy domu a pozemku. Při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
2. Členy společenství vlastníků jsou vlastníci jednotek v domě. Společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek za podmínek uvedených v NOZ. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

**II.**

**Název a sídlo společenství vlastníků**

1. Název společenství vlastníků: Společenství vlastníků jednotek pro dům čp. 624,623,622 v Sedlčanech, způsob využití bytový dům, postavený na pozemku parc. č. 55 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 190 m<sup>2</sup>, pozemku parc.č. 56 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 191 m<sup>2</sup> vše v k.ú. Sedlčany, obec Sedlčany dále pozemku 57/1 – zastavěná plocha nádvoří o nové výměře 432 m<sup>2</sup> dle geometrického plánu č. 2308-62/2013 pro rozdělení pozemku, změnu hranic pozemku ze dne 11.9.2013, potvrzeného KÚ pro Středočeský kraj, KP Příbram dne 20.9.2013 pro okres Příbram, obec Sedlčany, k.ú. Sedlčany
2. Sídlo společenství vlastníků je: Sedlčany, Havlíčkova 624 , PSČ 264 01.

**III.**

**Předmět činnosti společenství**

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

**IV.**

**Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí**

Správou domu a pozemku se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku
- b) údržby a oprav společných částí
- c) protipožární zabezpečení domu, včetně hromosvodů a jejich kontroly,

- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů el. energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, příp. výtahů, dále zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických vybavení domu.
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice, pokud v domě existuje a to v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu
- f) prohlídek a čištění komínů
- g) 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů příslušné technické a provozní dokumentace domu
- h) správu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství, pokud takové existují
- ch) dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou.
- i) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku

Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména zajištění:

- a) dodávek služeb spojených s užíváním společných částí a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejich dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu
- c) nájmu společných částí domu
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství vlastníků.
- e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení.

Společenství vlastníků zajišťuje kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňuje, vymáhá nároky z porušování smluvních povinností druhé smluvní strany.

Společenství vlastníků plní další činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) stanovení a vybírání od členů společenství vlastníků předem určených finančních prostředků na náklady spojené se správou domu a pozemku tj. příspěvky na správu domu a pozemku. Výše finančních prostředků na správu domu a pozemku je odvozena poměrně podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
- b) vedení účetnictví a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek, evidenci změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost, evidenci o pronajímaných bytech, umožní realizaci práva vlastníka jednotky seznámit se s hospodařením domu a jak se dům a pozemek spravuje, umožní i nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih a dokladů,
- c) zajišťuje buď přímo nebo nepřímo na základě smluv uzavřených společenstvím vlastníků s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí např. dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, příp. užívání výtahu, pokud je v budově zřízen, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu, zajišťuje stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání. Společenství vlastníků zajišťuje způsob rozúčtování cen služeb za jednotlivé členy

společenství vlastníků, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.

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 by sloužila 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 vlastníků jednotek může uplatnit právo vstupu do bytu v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, dále může 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.

Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat byt tak, jak vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, je osoba odpovědná za správu domu oprávněna činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno.

Společenství vlastníků zajišťuje včasné vymáhání povinností uložených členům společenství vlastníku k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků, zajišťuje řádné hospodaření se svým majetkem a finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek.

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Změní-li se prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, vyhotoví jeho úplné znění osoba odpovědná za správu domu a bez zbytečného odkladu je založí do sbírky listin u orgánu, u něhož je nemovitá věc zapsána ve veřejném seznamu, to platí i v případě, že jsou náležitosti prohlášení obsaženy ve smlouvě o výstavbě. Je-li osoba odpovědná za správu domu zapsána do veřejného rejstříku, založí bez zbytečného odkladu prohlášení v úplném znění i do sbírky listin u orgánu, který vede veřejný rejstřík.

## V.

### **Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem**

Společenství vlastníků jednotek je oprávněno uzavřít či měnit smlouvu ( v souladu s prohlášením či s usnesením shromáždění vlastníků jednotek) s osobou, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku. Výkon správy v souladu s tímto prohlášením zajišťuje: Město Sedlčany prostřednictvím Městské teplárenské Sedlčany, s.r.o., Církvická 581, Sedlčany, IČO: 26214059 na základě smluvního pověření.

Smlouva o výkonu správy s určeným správcem obsahuje zejména:

- vymezení činností, které bude určený správce vykonávat
- určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence

- povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle stanov, pokud byl správce společenstvím vlastníků zmocněn k jejich uzavírání
- povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu a pozemku, jakož i o jiných významných skutečnostech
- povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti.
- Další náležitosti stanovené shromážděním včetně odměny správce.

Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění. Uzavřením smlouvy se správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství vlastníků.

## VI.

### **Orgány společenství vlastníků, jejich působnost, počet členů, funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení**

#### **VI.1. Společná ustanovení**

1) Orgány společenství vlastníků jsou

- a) shromáždění,
- b) výbor společenství vlastníků (dále jen „výbor“),
- c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.

2. Orgány uvedené v odstavci 1. písm. b) a c) jsou volené orgány společenství vlastníků. Způsobilým být členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby jako člena takového orgánu může být ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Za splnění výše uvedené podmínky, Stanovy společenství vlastníků nezakazují zapojit do činnosti voleného orgánu osoby mimo společenství vlastníků tj. nejen členy společenství vlastníků.

3. Členem voleného orgánu společenství vlastníků nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství vlastníků je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství vlastníků.

4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství vlastníků je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství vlastníků se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství vlastníků.

6. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být volen opětovně.

7. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

8. Člen voleného orgánu společenství vlastníků může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství vlastníků, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství vlastníků v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3. a 4. obdobně.

10. Orgány společenství vlastníků hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

11. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství vlastníků nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství vlastníků, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výbor poklesl pod 3 členy.

12. Prvním statutárním orgánem společenství je: Město Sedlčany, IČ: 00243272, se sídlem T.G. Masaryka 32, Sedlčany.

## **VI.2. Shromáždění**

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.

2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru a odvolává členy kontrolní komise nebo revizora, rozhodne-li o jejich zřízení.

3. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o

a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám

b) schválení nebo změně stanov, o volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn

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 domu,

d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,

e) schválení účetní závěrky, předložené výborem spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu+ pokud je správa domu a činností s ní související vykonávány správcem, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,



- f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popř. o výši a způsobu placení dalších příspěvků
- g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru,
- 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,
- 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, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,
- l) stanovení výše odměny členů výboru,
- m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,
- n) pravidlech pro užívání společných částí domu,
- o) schvalování rozpočtu společenství,
- p) dalších záležitostech společenství, pokud tak nestanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

6. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4. povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4. nebo 5., jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

7. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství.

8. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní předem dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

9. Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4. věta druhá, nebo podle odstavce 6., řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.

11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu; členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.

12. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

13. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

14. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

15. Ke zvolení členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

16. Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

18. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

19. Ustanovení odstavců 17. a 18. se přiměřeně použijí pro zápisy z jednání výboru a kontrolní komise.

20. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždit svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání § 1210 NOZ.

21. Člen společenství vlastníků může zmocnit jiného člena společenství, aby jej na shromáždění zastupoval. Zmocnění musí mít písemnou formu.

### VI.3. Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství vlastníků. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství vlastníků a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství vlastníků s výjimkou těch věcí, kterou jsou podle NOZ a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většina hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce se řídí ustanovením NOZ.

9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména

- a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle NOZ a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
- b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství vlastníků, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,
- c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a

plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,

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

#### 10. Výbor jako statutární orgán společenství vlastníků zejména

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

### VI.4. Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, které je oprávněn kontrolovat činnost společenství vlastníků a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství vlastníků a vyžadovat od výboru potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá na ostatních orgánech společenství vlastníků.

2. Kontrolní komise je tříčlenná a volí ji shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.

3. Kontrolní komise v rámci své působnosti zejména:

- a) kontroluje, zda společenství vlastníků a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu s NOZ a s těmito stanovami,
- b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství vlastníků a ke zprávě výboru určené k projednání na schůzi shromáždění,
- c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
- d) může podat výboru zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínu na jejich odstranění,
- e) účastní se prostřednictvím svého zástupce jednání výboru.

4. Ustanovení odstavce 1. až 3. se použijí, rozhodne-li shromáždění o zřízení kontrolní komise. Ve společenství vlastníků s počtem členů nižším než 10 může shromáždění

rozhodnout, že se namísto kontrolní komise volí revizor. Revizor má působnost kontrolní komise.

### **VI.5. Zvláštní způsob rozhodování ve společenství vlastníků**

V případech, kdy je podle NOZ potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo zasedání shromáždění písemně (§ 1210-1214 NOZ). Písemný návrh na rozhodnutí mimo zasedání vydává osoba oprávněná shromáždění svolat do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno. Vlastníci jednotek tak mohou rozhodnout o týchž záležitostech mimo zasedání, v jiných případech lze mimo zasedání rozhodnout, pokud to připouští stanovy. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro posouzení usnesení či údaj, kde podklady jsou uveřejněny, musí být uvedena lhůta, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta činí 15 dní od doručení návrhu.

## **VII.**

### **Členství ve společenství vlastníků**

1. Členy společenství vlastníků se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly jednotku do vlastnictví v domě, pro který bylo společenství vlastníků založeno a zapsáno do veřejného rejstříku. Členy společenství vlastníků, jejichž členství vznikne za trvání společenství vlastníků zapíše společenství vlastníků do seznamu členů společenství vlastníků neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí nabytí vlastnictví jednotky. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy (jméno, příjmení, místo trvalého bydliště), a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Členství ve společenství vlastníků zaniká:
  - a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky
  - b) úmrtím člena společenství – fyzické osoby
  - c) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví
  - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství
  - e) dalším způsobem, pokud to stanoví NOZ
5. Společné členství ve společenství vlastníků zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena

společenství do katastru nemovitostí, tuto změnu je povinen člen společenství vlastníků neprodleně oznámit výboru společenství.

6. Dohodnou-li se vlastníci jednotek na přeměně bytového vlastnictví na podílové spoluvlastnictví nemovité věci, změní se bytové vlastnictví v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu. Má se za to, že se velikost spoluvlastnického podílu každého spoluvlastníka rovná velikosti podílu, jaký měl jako vlastník jednotky na společných částech. Jsou-li všechny jednotky v domě ve společném jmění a dohodnou-li se manželé na přeměně bytového vlastnictví na vlastnictví nemovité věci ve společném jmění, změní se bytové vlastnictví nemovité věci ve společné jmění zápisem do veřejného seznamu.

## VIII.

### **Práva a povinnosti člena společenství vlastníků, způsob jejich uplatňování**

Práva a povinnosti člena společenství vlastníků a způsob jejich uplatňování jsou uvedena v příslušných ustanoveních NOZ a těchto stanov.

#### **jedná se zejména o následující práva:**

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, stejně tak užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

2. Vlastník jednotky má právo účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených NOZ a těmito stanovami, účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování.

3. Právo obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků. Případný nedoplatek či přeplatek záloh je splatný k témuž dni do tří měsíců po uplynutí lhůty uvedené v bodě 7 (povinnosti), pokud není určena doba splatnosti

4. Vlastník jednotky má právo, aby mu správce sdělil jméno a adresu kteréhokoli vlastníka jednotky či nájemce v domě.

5. Vlastník jednotky má právo nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisů schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím vlastníků, do účetních dokladů.

#### **jedná se zejména o následující povinnosti:**

1. Vlastník jednotky musí udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, to platí i společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání.

2. Vlastník jednotky i povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, Vlastník musí zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, je povinen dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství.

3. Vlastník jednotky je povinen oznámit nabytí jednotky do vlastnictví včetně své adresy a počtu osob, které budou v bytě domácnost vlastníků jednotek v domě a to prostřednictvím správce domu, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení.
4. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu správci změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v bytě po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě. V takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.
5. Vlastník jednotky přispívá na správu domu a pozemku ve výši, která odpovídá jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, výše příspěvku se pak stanoví i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. Podrobnosti budou stanoveny dle konkrétních podmínek ve smlouvě o výkonu správy s příslušným správcem.
6. Příspěvky na odměny osoby, která dům spravuje nebo členů jejich orgánů na vedení účetnictví budou rozvrženy na každou jednotku stejně.
7. Vlastník je povinen platit zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu, má právo na včasné vyúčtování od správce, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
8. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svoji jednotku, umožní, pokud byl k tomu předem vyzván správcem, přístup do jednotky pro ověření, zda stavební úpravy prováděné vlastníkem jednotky nepoškozují nebo nemění společné části. Zároveň je vlastník povinen umožnit přístup do jednotky, pokud byl k tomu předem vyzván správcem za účelem instalace a údržby zařízení měření tepla, vody a umožnit odečet naměřených hodnot.
9. Vlastník jednotky se zdrží všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto.
10. Při poškození jednotky prováděním prací podle bodu 9, nahradí vlastníku jednotky škodu společenství vlastníků, a nevzniklo-li, nahradí ji poměrně spoluvlastníci domu. Prováděl-li však tyto práce ve svém zájmu jen některý vlastník jednotky, nahradí škodu sám.
11. Odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu, pozemku způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají.
12. Vlastník jednotek je povinen řídit se při užívání společných částí domu, pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení. Těmito pravidly se musí řídit i nájemci bytů.
13. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu.

14. Oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce, předat správci ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

15. Užívá-li některý vlastník výlučně některou společnou část domu (lodžii, kóji aj.) výše příspěvku za výlučné užívání některé společné části domu bude stanovena dle posouzení povahy, rozměru a umístění této společné části.

## IX.

### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek**

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku a dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství vlastníků na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.

Příjmem společenství vlastníků jednotek jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami příspěvků na správu domu a pozemku podle § 1180 NOZ
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za plnění spojená nebo související s užíváním jednotky podle § 1181 NOZ, včetně nedoplatků z jejich vyúčtování, a pokuty za nesplnění povinnosti vlastníka jednotky podle § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství vlastníků jednotek
- e) penále, úroky z prodlení a smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinnosti ze smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv sjednaných společenstvím vlastníků jednotek týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh
- g) příjmy plynoucí z nakládání a majetkem společenství vlastníků jednotek

Příjmem společenství vlastníků jednotek nejsou příjmy plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet společenství vlastníků jednotek.

Jedná se zejména o tyto příjmy:

- nájemné z pronájmu společných částí domu
- úroky z modlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za plnění spojená s užíváním těchto společných částí včetně nedoplatků z jejich vyúčtování příjmy od třetích osob plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto osoby.



Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků jednotek podle pravidel určených ve stanovách. Společenství vlastníků jednotek schvaluje výsledky plnění rozpočtu v rámci schválení zprávy o hospodaření společenství vlastníků jednotek.

2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu a vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

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

4. Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

5. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

## X.

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního platí členové společenství vlastníků v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství

2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.