

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

FKK 68 spol. s.r.o.

se sídlem Dluhonská 1350/43, 750 02 Přerov

IČO: 066 15 252

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 72603

zastoupena Ing. Miloslavem Kolářem, jednatelem

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále též jako „**Pronajímatel**“),

a

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky,

se sídlem Praha 3, Vinohrady, Vinohradská 2577/178, PSČ 130 00,

IČO: 471 14 304,

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 7216,

zastoupená ředitelem divize Morava – [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále též jako „**Nájemce**“),

(Nájemce a Pronajímatelé společně též jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako "**Smluvní strana**")

uzavřeli níže uvedeného kalendářního dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCIHO K PODNIKÁNÍ

(dále jen „**Smlouva**“)

Článek I.

Předmět Smlouvy a projev vůle

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jednotky č. 1000/17, jiný nebytový prostor vymezenou v budově č.p. 1000, bytový dům, která je součástí pozemku p.č. 84/1, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Přerov zapsanou u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Přerov, pro obec a k.ú. Přerov LV č. 20585, jen "**nemovitost**"). Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat nemovitost k užívání třetím osobám.

ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA MINISTERSTVA VNITRA ČR	
divize Morava pracoviště Brno	
Došlo dne:	20 -06- 2023
Č.j.:
Příloha:
1	

2. Předmětem nájmu, upraveného touto Smlouvou, je následující prostor v rámci výše uvedené nemovitosti:
Nebytové prostory - Jednotka č. 1000/17 nacházející se v 1. NP budovy na adrese Komenského 1000/6, 750 02 Přerov) o celkové výměře 45 m². (dále též „**předmět nájmu**“)
Poloha pronajímaných prostor je zobrazena v Příloze č. 1 této smlouvy - Plánek pronajatých prostor.
3. Pronajímatel touto Smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává Nájemci do nájmu předmět nájmu a Nájemce jej přijímá a zavazuje se platit nájemné dle této Smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol.
4. Smluvní strany si ujednávají, že Pronajímatel zajistí Nájemci tyto služby spojené s užíváním předmětu nájmu: dodávky elektrické energie, stočné - vodné, dodávka teplé užitkové vody, úklid společných prostor, likvidace a odvoz odpadu (frekvence 1x za 14 dní, velikost nádoby 120l), elektrickou energii do společných prostor. Nájemce se zavazuje za ně platit v článku III. této Smlouvy sjednanou cenu (měsíční zálohu nebo cenu dle skutečné spotřeby).

Článek II. Účel nájmu

1. Předmět nájmu bude užíván výlučně k provozování činností Zdravotní pojišťovny ministerstva vnitra ČR v souladu se svým živnostenským oprávněním platným ke dni uzavření této nájemní smlouvy, a to k těmto činnostem:
 - Poskytování všeobecného zdravotního pojištění pojištěncům, kteří jsou u ní zaregistrováni
 - zprostředkování smluvního zdravotního pojištění a připojištění přesahujícího rámec potřebné zdravotní péče
 - výběr pojistného na zdravotní pojištění a kontrola tohoto výběru
 - provádění veřejného zdravotního pojištění
 - půjčování zdravotnických prostředků pojištěncům na základě indikace ošetřujícího lékaře
 - provozování doplňkové činnosti nad rámec provádění veřejného zdravotního pojištění (dále jen "ostatní zdaňované činnosti") spočívající ve zprostředkování smluvního pojištění a připojištění na základě povolení dle zákona
 - zprostředkování úhrad za zdravotní služby plně nebo částečně hrazené ze zdravotního pojištění, které byly poskytnuty osobami oprávněnými poskytovat zdravotní služby podle zákona o zdravotních službách a v souladu s platnými právními předpisy České republiky a na základě platně uzavřených a účinných mezinárodních smluv, s nimiž vyslovil souhlas Parlament ČR, jimiž je Česká republika vázána a které byly vyhlášeny, majících vztah ke zdravotnímu pojištění
 - kontrola využívání a poskytování zdravotních služeb plně nebo částečně hrazených ze zdravotního pojištění a jejich vyúčtování zdravotní pojišťovně, a to z hlediska objemu a kvality včetně dodržování cen u poskytovatelů zdravotních služeb (t.j. osob oprávněných poskytovat zdravotní služby podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách) a pojištěnců

Svoji způsobilost podnikat osvědčuje nájemce výpisem z obchodního rejstříku, jenž je Přílohou č. 2 této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je podle svého stavebně - technického určení vhodný pro účel nájmu dle této Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru předmětu nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemce je řádně seznámen s předmětem nájmu a prohlašuje, že tento předmět nájmu je způsobilý k řádnému užívání dle účelu této Smlouvy.

Článek III.

Nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemné dle této Smlouvy si strany sjednaly na částku **15.000,- Kč měsíčně včetně DPH.**

Roční nájemné za období 12 kalendářních měsíců nepřetržitě po sobě jdoucích činí 180 000,- Kč.

2. Kromě výše uvedeného nájemného se Nájemce zavazuje platit zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (vymezené v čl. I. této Smlouvy), které budou zajištěny prostřednictvím Pronajímatele, a to takto:

Teplo	767 Kč měsíčně
Elektrina společných prostor	50 Kč měsíčně
Úklid společných prostor	150 Kč měsíčně
Stočné – Vodné	300 Kč měsíčně
Teplá užitková voda	300 Kč měsíčně
Likvidace a odvoz odpadu	150 Kč měsíčně
Dodávka elektrické energie do pronajatých prostor	500 Kč měsíčně

Celkem záloha na výše uvedené služby 2 217 Kč včetně DPH/měsíc

Skutečná spotřeba bude vyúčtována dle stavu jednotlivých měřidel spotřeby v závislosti na vyúčtování jednotlivými dodavateli médií 1 x ročně nejpozději do 30. 6. příslušného roku. Pronajímatel je v rámci vyúčtování povinen předložit Nájemci dokumenty prokazující cenu za služby uhrazenou Pronajímatelem.

3. Nájemce uzavře přímý smluvní vztah s dodavatelem elektrické energie. **Nájemce je povinen do konce rok 2024 uzavřít příslušnou smlouvu** s dodavatelem elektrické energie vlastním jménem a na svůj účet a řádně a včas hradit faktury za svoji spotřebu elektrické energie, a to přímo na základě došlých faktur od dodavatele. V případě, že v důsledku prodlení s platbou za dodávky elektrické energie dojde k odpojení odběrného místa nebo přerušení dodávek elektrické energie, nese Nájemce veškeré náklady za jeho opětovné připojení a obnovení dodávek.

IV.

Zajištění úhrad (Jistota)

1. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímatelům do 14 dnů od účinnosti smlouvy k zajištění veškerých nároků nájemce z tohoto nájemního vztahu finanční jistotu **ve výši 30.000,- Kč** odpovídající výši nájemného za dva měsíce.

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání – Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky – FKK 68 spol. s r.o.



ISO 9001



ISO 9001

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky,
se sídlem: Vinohradská 2577/178, 130 00 Praha 3, IČ 47114304,
zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl A, vložka 7216
Kód pojišťovny 211, infolinka: 844 211 211, e-mail: info@zpmvcr.cz, www.zpmvcr.cz

2. Pronajímatelé jsou kdykoli oprávněni své pohledávky vůči nájemci, ať již z nedoplatků nájemného, jakož i jiné pohledávky podle této smlouvy krýt čerpáním složené jistoty.
3. Dojde-li k čerpání jistoty v důsledku porušení povinností nájemce uvedených v čl. III této smlouvy, je nájemce povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo toto čerpání nájemci pronajímateli oznámeno.
4. Po skončení nájemního vztahu bude jistota použita na vymalování a opravy případných **poškození mimo běžné opotřebení materiálů, povrchů apod.** Zbývající část (případně celou jistotu v případě, že nebude zjištěno žádné poškození pronajímaných prostor nad rámec běžného opotřebení) jistoty Pronajímatel vrátí nájemci do 30 ode dne skončení nájmu. Úroky z jistoty nájemci nepřísluší.

Článek V. Platební podmínky

1. Nájemné a zálohy za služby spojené s nájmem budou vždy hrazeny měsíčně, a to do **25. dne** předchozího měsíce (např.: 25. 1. za únor), a to na účet Pronajímatele č. [REDACTED] Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet Pronajímatele. Za první měsíc konání nájmu (červenec 2023) bude nájemné zaplaceno Nájemcem výše uvedeným způsobem do 25.7.2023.
2. Nezaplátí-li Nájemce sjednané nájemné a poplatky na úhradu služeb spojených s nájmem do 25. kalendářního dne daného měsíce, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši dané předpisy práva občanského z každé pozdně uhrazené platby.
3. Pronajímatel je oprávněn s účinností od prvního (1.) ledna každého kalendářního roku, a to počínaje od 1. ledna 2024, jednostranně nájemné zvyšovat o částku odpovídající přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen platnou pro předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem během prvního čtvrtletí stávajícího kalendářního roku. Přepočtení nájemného Pronajímatel provede a zvýšenou výši nájemného oznámí Nájemci písemně do 31. března roku následujícího. Pokud tak neučiní do 31.3. daného kalendářního roku, jeho oprávnění navýšit nájemné v daném kalendářním roce zaniká. Nájemné podle tohoto článku bude navýšeno od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nájemného Nájemci.
4. Pronajímatel je povinen předložit Nájemci vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním předmětu nájmu za příslušné roční období, a to nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Nájemce se zavazuje nejpozději do 10-ti dnů ode dne, kdy Pronajímatel předložil Nájemci toto vyúčtování, zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi zaplacenými zálohami a vyúčtováním. V případě přeplatků se Pronajímatel zavazuje případný přeplatek vrátit do 10-ti dnů Nájemci.

Článek VI. Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 - a) užívat pronajaté prostory v souladu s touto Smlouvou a obvyklým užíváním,
 - b) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické, ekologické a jiné obecně závazné předpisy, technické normy a nařízení ČOI a řídit se pokyny Pronajímatelů.

- c) řádně hradit nájemné a poskytované služby,
- d) nenarušovat oprávněné zájmy ostatních obyvatel domu, zejména jejich klid, majetek, bezpečnost či zdraví. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.
- e) dodržovat domovní řád vydaný ve stanovách SVJ, který je přílohou č. 4 této smlouvy.
- f) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním Nájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav.
- g) Nájemce si na své náklady provede výměnu zámku do pronajatých prostor (předmětu nájmu) a pronajímateli odevzdá od těchto zámků kopie klíčů. Pronajímatel dá k dispozici nájemci požadovaný počet kopií klíčů od hlavního vstupu a případných společných prostor.
- h) v pracovní dny zajistit přístup do nebytových prostor k pravidelným kontrolám, opravám, revizím, apod., na které bude upozorněn prostřednictvím telefonické výzvy nebo jinak nejpozději 12 hodin předem. V případě havarijního stavu je Pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu k odstranění havarijního stavu. Pronajímatel je povinen Nájemce o každém takovém vstupu do předmětu nájmu neprodleně vyrozumět.
- i) plnit požadavky pro zajištění environmentálního systému řízení vyplývající z právních předpisů v oblasti ochrany životního prostředí, zejména správné nakládání s odpady, ochranu ovzduší, nakládání s chemickými látkami a ochranu vody a půdy,
- j) provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy na předmětu nájmu. Pro vymezení pojmu běžné údržby a drobných oprav se použije analogicky právní úprava nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
- k) Nájemce je oprávněn provádět úkony přesahující běžnou údržbu (jako jsou zejména činnosti prováděné pouze se souhlasem správních orgánů), či stavební a technické změny pronajatých prostor pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě, že Pronajímatel udělí Nájemci souhlas, Nájemce se zavazuje realizovat stavební či jiné úpravy při dodržování veškerých stavebně právních předpisů, a to výlučně na svůj náklad bez práva na náhradu za tyto investice, a to i v případě zhodnocení nemovitosti.
- l) Nájemce není oprávněn takovými případnými úpravami, či vylepšení pronajatých prostor po ukončení nájmu odstranit a je povinen prostory vrátit v takovém stavu, v jakém se nacházely ke dni skončení nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- m) Úpravami nájemce nesmí snížit hodnotu pronajatého prostoru.
- n) Nájemce je oprávněn na vstupní dveře do budovy, ve které se nachází předmět nájmu, umístit ceduli s označením jeho pracoviště a úřední doby (forma samolepky).
- o) Nájemce je oprávněn prosklené části předmětu nájmu (zejména okna a výlohy) opatřit marketingovými polepy (samolepky) s označením Nájemce. Po skončení nájmu je Nájemce povinen tyto polepy odstranit.
- p) Nájemce je oprávněn na své náklady instalovat potřebné prvky bezpečnostních systémů. Na neprosklené části předmětu nájmu (např. fasádu) je Nájemce oprávněn umístit vhodné firemní poutače k označení provozovny. Tyto poutače lze umístit výhradně nad výkladní skříní v dohodnutém maximálním rozměru 45 cm x 350 cm v designu navrženém



Nájemcem, který byl schválen Pronajímatelem před podpisem této smlouvy. Případná změna grafického návrhu (a poutače jako takového) je možná pouze s novým souhlasem Pronajímatele.

- q) Nájemce není oprávněn bez výslovného předchozího písemného souhlasu Pronajímatele pronajaté prostory přenechat do podnájmu jiným fyzickým nebo právnickým osobám. V případě písemného souhlasu Pronajímatele k pronájmu třetí osobě je nájemce povinen kopie uzavřených smluv o podnájmu předložit pronajímátele.
- r) Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatých prostor v důsledku jejich zneužití, odpovídá Nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil k pronajatým prostorám přístup. Obchodními partnery Nájemce, zákazníky Nájemce, osoby, které využily volného přístupu do prostor využívaných k poskytování služeb a jiné podnikatelské činnosti.
- s) Nájemce je oprávněn umístit jednoduché vyvolávací zařízení (mobilní) u vchodu do pronajatého prostoru.
- t) Nájemce je oprávněn umístit sběrný box (mobilní) u vchodu do pronajatých prostor.
- u) Nájemce je oprávněn umístit 3 ks židlí do chodby vedoucí k pronajatému prostoru sloužící k případnému čekání jeho klientů. Pronajímátele je též povinen po dobu úředních hodin Nájemce ponechat tuto chodbu vedoucí k pronajatému prostoru přístupnou veřejnosti (nezamčenu) pro potřeby přístupu klientů Nájemce.

2. Pronajímátele je povinen:

- a) Pronajímátele je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv Nájemce, a to zejména tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této Smlouvy, tak i účelu užívání předmětu této Smlouvy.
- b) Pronajímátele je povinen umožnit nájemci využívání poštovní schránky, kterou je Nájemce oprávněn opatřit svým označením.
- c) Obsahem povinnosti dle předchozího odstavce této Smlouvy je zejména zajištění dodávek služeb spojených s užíváním předmětu nájmu. Součástí tohoto závazku je i zabezpečení příslušných zařízení tak, aby byly v souladu s bezpečnostními a provozními předpisy a jejich chod odpovídal stanoveným normám, přičemž případné závady budou odstraněny tak, aby nedošlo nebo došlo jen v míře nezbytné k omezení výkonu této Smlouvy užíváním předmětu nájmu. Pronajímátele se této povinnosti zproští, jestliže prokáže, že nesplnění některého z uvedených závazků bylo způsobeno příčinou jinou než na straně Pronajímatele, kterou Pronajímátele nezpůsobil, a ani na ni nemohl mít žádný vliv.
- d) Pronajímátele je povinen zabezpečovat a nést náklady údržby a oprav pronajatých prostor, které nejsou běžnou údržbou a drobnými opravami.

Článek VII.

Doba trvání Smlouvy a zánik závazkového vztahu

- 1. Nájem se touto Smlouvou sjednává **od 1. 7. 2023 na dobu neurčitou.**
- 2. Smluvní vztah lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemně vypovědět dle odst. 3 tohoto článku.

3. Smluvní vztah může být ukončen výpovědí smluvních stran, a to i bez udání důvodů. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Výpověď musí být písemná a musí být prokazatelně doručena druhé smluvní straně.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že Nájemce bude v prodlení s placením nájmu a/nebo nákladů souvisejících s užíváním předmětu nájmu delším než 30 dní, je Pronajímatel oprávněn jednostranně odstoupit od této nájemní Smlouvy. Dnem doručení odstoupení Nájemci nájemní vztah je ukončen a Nájemce je povinen do 3 dnů vyklidit předmět nájmu a předat jej Pronajímateli. Odstoupením Pronajímatele od této Smlouvy není dotčeno právo Pronajímatele domáhat se po Nájemci dlužného nájemného, nákladů souvisejících s užíváním předmětu nájmu, úroků z prodlení, úhrady smluvní pokuty i náhrady škody.
5. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu řádně vyklidit a předat Pronajímateli. V případě prodlení se splněním této povinnosti je Nájemce povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení.
6. Nájemce je povinen předat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení společně se všemi částmi a příslušenstvím. Nájemce je povinen též odstranit veškeré případné změny a úpravy, které provedl.

Článek VIII. Uveřejňovací povinnost

1. Pronajímatel prohlašuje, že si je vědom toho, že Nájemce jako zadavatel veřejné zakázky dle ZZVZ a jako povinný subjekt dle zákona o registru smluv, je povinen uveřejnit v Registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra, celé znění této Smlouvy včetně všech jejích případných změn a dodatků za splnění podmínek k uveřejnění dle zákona o registru smluv.
2. Objednatel se zavazuje, že tuto Smlouvu uveřejní ve lhůtě 15 dnů od jejího uzavření v Registru smluv dle odst. 1 tohoto článku. Zhotovitel je povinen po uplynutí této lhůty, nejpozději do 20 dnů ode dne, kdy byla uzavřena, v Registru smluv ověřit, zda Objednatel Smlouvu, řádně zveřejnil, a pokud se tak nestalo, je povinen tuto Smlouvu, uveřejnit sám a o této skutečnosti informovat Objednatele.
3. Zhotovitel prohlašuje, že si je vědom toho, že Objednatel, jako zadavatel veřejné zakázky, jež je předmětem této Smlouvy, je povinen, v souladu s ustanovením § 219 odst. 3 ZZVZ uveřejnit na svém profilu výši skutečně uhrazené ceny za plnění této Smlouvy, v souladu s podmínkami a ve lhůtách stanovených ZZVZ včetně všech případně dalších povinností Objednatele stanovených tímto zákonem.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze Smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v Registru smluv podle čl. VIII. této Smlouvy.
2. Zařízení a vnitřní vybavení pronajatých prostor pořízených nákladem Nájemce zůstává v majetku Nájemce i po skončení platnosti této Smlouvy. Movité věci ve vlastnictví Pronajímatele zůstávají v jeho vlastnictví.
3. Je-li anebo stane-li se některé z ustanovení této Smlouvy částečně nebo zcela právně neplatným, neúčinným nebo nesrozumitelným, není tím porušena platnost a účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takové ustanovení bez

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání – Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky – FKK 68 spol. s r.o.



ISO 9001



ISO 9001

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky,
se sídlem: Vinohradská 2577/178, 130 00 Praha 3, IČ 47114304,
zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl A, vložka 7216
Kód pojišťovny 211, infolinka: 844 211 211, e-mail: info@zpmvcr.cz, www.zpmvcr.cz

zbytečného odkladu, nejpozději do 30 dnů od okamžiku, kdy se o této skutečnosti dozvěděly, nahradit jiným ustanovením nejbližší odpovídajícím právnímu a ekonomickému účelu původního ustanovení.

4. Smluvní strany se dohodly, že jejich práva a povinnosti založené touto Smlouvou se řídí obsahem Smlouvy. V otázkách neupravených touto Smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména pak občanským zákoníkem
5. Tato Smlouva může být měněna nebo doplňována na základě písemných očíslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Tato Smlouva je sepsána ve 2 (dvou) stejnopisech stejné právní síly. Každé smluvní straně náleží 1 (jeden) stejnopis s platností originálu.
7. Kontaktní osoby Smluvních stran:
za Pronajímatele:

[Redacted signature area for landlord]

za Nájemce:

[Redacted signature area for tenant]

8. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto Přílohy:
Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor
Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku Nájemce
Příloha č. 3 – Kolaudační souhlas
Příloha č. 4 – Stanovy SVJ
9. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho k ní připojují svoje podpisy.

✓ PŘEROVĚ dne 16.6.2023

Pronajímatel:

[Redacted signature area for landlord]

FKK 68 spol. s.r.o.
Ing. Miloslav Kolář
jednatel

✓ BRNĚ dne 21-06-2023

Nájemce:

[Redacted signature area for tenant]

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra
České republiky,

[Redacted signature area for tenant]

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání – Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky – FKK 68 spol. s.r.o.



Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky,
se sídlem: Vinohradská 2577/178, 130 00 Praha 3, IČ 47114304,
zapsána v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze oddíl A, vložka 7216
Kód pojišťovny 211, infolinka: 844 211 211, e-mail: info@zpmvcr.cz, www.zpmvcr.cz

Příloha č. 1 – Plánek pronajatých prostor

REZIDENCE SLUNEČNÁ

Komenského ul. 1000/6, 750 02 Přerov

OBCHOD

PODLAŽÍ 1.NP

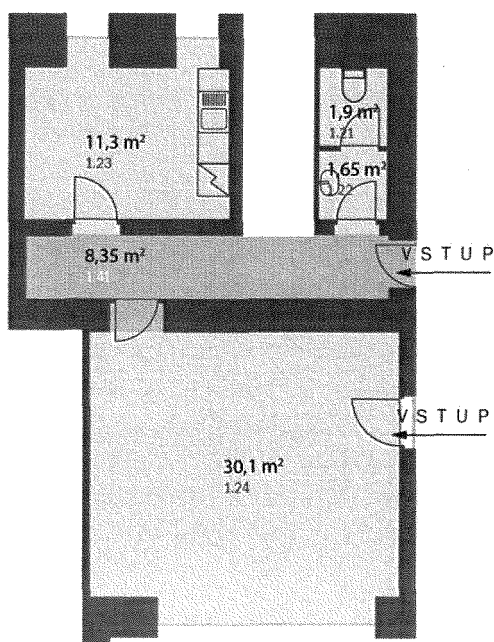
45,00 m²

NP Č. 1.2

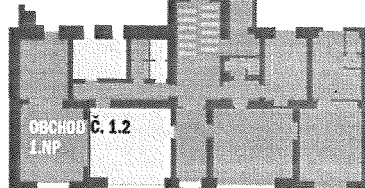
NP Č. 1.2

1.21	ZÁCHOD	1,90 m ²
1.22	PŘEDSÍŇ WC	1,65 m ²
1.23	DENNÍ MÍSTNOST	11,30 m ²
1.24	PRODEJNA	30,10 m ²

CELKOVÁ PODLAHOVÁ PLOCHA 45,00 m²



PŮDORYS PODLAŽÍ



Investor:
FKK 68 spol. s r.o.
Dluhonská 43
750 02 Přerov

Projektant:
Kompakta servis s.r.o.
Denisova 2916/9
750 02 Přerov

UPOZORNĚNÍ: Plochy jednotlivých místností jsou pouze orientační. Vyobrazené zařízení v plánech bytu (nábytek, kuch. linka, el. spotřebiče atd.) nejsou součástí dodávky. Rozsah dodávky je specifikován ve standardech jednotlivých bytů. Investor si vyhrazuje právo na drobné úpravy a změny.

Příloha č. 2 – Výpis z obchodního rejstříku nájemce

Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl A, vložka 7216

Datum vzniku a zápisu:	26. října 1992
Spisová značka:	A 7216 vedená u Městského soudu v Praze
Obchodní firma:	Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky
Sídlo:	Vinohradská 2577/178, Vinohrady, 130 00 Praha 3
Identifikační číslo:	471 14 304
Právní forma:	Zdravotní pojišťovna (mimo VZP) Zdravotní pojišťovna
Předmět podnikání:	provádění veřejného zdravotního pojištění výběr pojistného na zdravotní pojištění a kontrola tohoto výběru kontrola využívání a poskytování zdravotních služeb plně nebo částečně hrazených ze zdravotního pojištění a jejich vyúčtování zdravotní pojišťovně, a to z hlediska objemu a kvality včetně dodržování cen u poskytovatelů zdravotních služeb (t.j. osob oprávněných poskytovat zdravotní služby podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách) a pojištěnců zprostředkování úhrad za zdravotní služby plně nebo částečně hrazené ze zdravotního pojištění, které byly poskytnuty osobami oprávněnými poskytovat zdravotní služby podle zákona o zdravotních službách a v souladu s platnými právními předpisy České republiky a na základě platně uzavřených a účinných mezinárodních smluv, s nimiž vyslovil souhlas Parlament ČR, jimiž je Česká republika vázána a které byly vyhlášeny, majících vztah ke zdravotnímu pojištění půjčování zdravotnických prostředků pojištěncům na základě indikace ošetřujícího lékaře hospodaření s vlastním majetkem a s majetkem jí svěřeným provozování doplňkové činnosti nad rámec provádění veřejného zdravotního pojištění (dále jen "ostatní zdaňované činnosti") spočívající ve zprostředkování smluvního pojištění a připojištění na základě povolení dle zákona a pronajímání dočasně volných prostor objektů pojišťovny
Statutární orgán:	
generální ředitel:	MUDr. DAVID KOSTKA, MBA, [REDACTED] [REDACTED] Den vzniku funkce: 3. října 2019 Den vzniku členství: 3. října 2019
Způsob jednání:	Generální ředitel je oprávněn pojišťovnu zastupovat, zavazovat ji a činit právní jednání ve všech věcech jako její statutární orgán.
Dozorčí rada:	
místopředseda:	Ing. ALENA GAŇOVÁ, [REDACTED] [REDACTED] Den vzniku funkce: 10. července 2019 Den vzniku členství: 1. července 2019
člen:	Mgr. Bc. MILAN SYNEK, [REDACTED] [REDACTED] Den vzniku členství: 1. července 2019
člen:	

PETR ŠTĚPÁNEK, d. [REDAKCE]
[REDAKCE]

Den vzniku členství: 1. července 2019

předseda:

Ing. PETR PETŘÍK, d. [REDAKCE]
[REDAKCE]

Den vzniku funkce: 10. července 2019

Den vzniku členství: 1. července 2019

člen:

Mgr. JIŘÍ TOMAN, [REDAKCE]
[REDAKCE]

Den vzniku členství: 1. července 2019

člen:

Mgr.Bc. SLAVOMÍR BELL, MSc.,MBA, [REDAKCE]
[REDAKCE]

Den vzniku členství: 9. září 2021

člen:

PhDr. ADAM ANDER, MHA, d. [REDAKCE]
[REDAKCE]

Den vzniku členství: 18. ledna 2023

člen:

Ing. PAVEL ŠOTOLA, [REDAKCE]
[REDAKCE]

Den vzniku členství: 22. února 2023

Ing. JAKUB HAAS, d. [REDAKCE]
[REDAKCE]

Den vzniku funkce: 16. dubna 2023

Počet členů Dozorčí rady: 9

Ostatní skutečnosti:

Zdravotní pojišťovna ministerstva vnitra České republiky byla založena ve smyslu § 5 zák. 280/92 Sb.

Změna statutu ze dne 11.10.1993.

Změna statutu ze dne 1.5.1997

Smlouva o sloučení Zdravotní pojišťovny ministerstva vnitra České republiky a Grál - Železniční zdravotní pojišťovny ke dni 1. května 1997, uzavřená dne 22. dubna 1997 s povolením Ministerstva zdravotnictví ze dne 28. března 1997, č.j. 8782/97, SZP-308/97; dnem 1. května 1997 přešly na Zdravotní pojišťovnu ministerstva vnitra České republiky majetek, závazky a pohledávky GRÁL - Železniční zdravotní pojišťovny, která byla zrušena bez likvidace.

změna statutu ze dne 16.prosince 1997

Na základě smlouvy o sloučení Zdravotní pojišťovny ministerstva vnitra České republiky a Regionální zaměstnanecké zdravotní pojišťovny (REZAPO) ke dni 1.1.1998, uzavřené dne 12.listopadu 1997 s povolením Ministerstva zdravotnictví ze dne 15. prosince 1997, čj. 40935/97, SZP-1042/97 přešly na Zdravotní pojišťovnu ministerstva vnitra České republiky majetek, závazky a pohledávky Regionální zaměstnanecké zdravotní pojišťovny (REZAPO), IČ 47903597, která byla zrušena bez likvidace.

Změna statutu ze dne 21.6.2001.

Změna statutu ze dne 30.12.2002.

Změna statutu ze dne 18.12.2007

Změna statutu ze dne 2.6.2010

Změna statutu ze dne 18.5.2012

Změna statutu ze dne 9. 12. 2015

Změna statutu ze dne 31.1. 2017

Změna statutu ze dne 22. 8. 2018

Změna statutu ze dne 21. 5. 2019

Změna statutu ze dne 15. 10. 2020

Změna statutu ze dne 21. 12. 2021

Příloha č. 3 – Kolaudační souhlas

Magistrát města Přerova
Odbor stavebního úřadu a životního prostředí
ODDĚLENÍ STAVEBNÍ ÚŘAD
Bratrská 34, 750 02 Přerov 2

Spis zn.: 2022/257820/STAV/SU/JP

Přerov, dne 26.01.2023

Č.j.: MMPPr/015139/2023/JP

Oprávněná úřední osoba:

Telefon:

E-mail:

Žadatel:

FKK 68 spol. s r.o., Dluhonská 1350/43, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2

KOLAUDAČNÍ SOUHLAS č. 14/2023
S UŽÍVÁNÍM STAVBY

Magistrát města Přerova, Odbor stavebního úřadu a životního prostředí, oddělení stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), přezkoumal podle § 122 stavebního zákona žádost o kolaudační souhlas, kterou dne 19.12.2022 podal

FKK 68 spol. s r.o., IČO 06615252, Dluhonská 1350/43, Přerov I-Město, 750 02 Přerov 2

(dále jen "stavebník"), a na základě tohoto přezkoumání vydává podle § 122 odst. 3 stavebního zákona a § 18i vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů

k o l a u d a č n í s o u h l a s,

který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby

„REZIDENCE SLUNEČNÁ“
Přerov, Přerov I-Město č.p. 1000, Komenského 6

na pozemku parc. č. 75/1 (ostatní plocha), parc. č. 80 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 84/1 (zastavěná plocha a nádvoří), parc. č. 4979 (ostatní plocha) v katastrálním území Přerov.

Vymezení účelu užívání stavby:

Byly provedeny stavební úpravy a přístavbu objektu bytového domu č.p. 1000 na ulici Komenského v Přerově na pozemku parcela č. 80 a 84 v katastrálním území Přerov.

Členění stavby na stavební objekty:

SO 101 – Bytový dům

SO 102 – Garáže

SO 103 – Zpevněné plochy

SO 104 – Rozvody kanalizace (není předmětem kolaudačního souhlasu)

SO 105 – Teplovodní přípojka (není předmětem kolaudačního souhlasu)

SO 106 – Přípojka SEK (není předmětem kolaudačního souhlasu)

SO 101 – Bytový dům

Jedná se o stávající zděný čtyřpodlažní bytový dům (BD) se sedlovou střechou. Bytový dům je orientován svým hlavním vstupem z ulice Komenského na jihovýchodní stranu. Objekt je částečně podsklepený. V části je průjezd do dvorního traktu, kde jsou umístěny garáže. Po stavebních úpravách dům slouží jako bytový dům se 14-ti byty a 3 nebytovými prostory v přízemí.

Půda je využita na podkrovní byty, byla provedena přístavba výtahu a přístavba garáží. Na severní obvodové zdi ve dvorním traktu jsou pro byty ve II. NP až IV. NP nově osazeny ocelové zavěšené balkony. V podkroví jsou z této strany vsazena střešní okna a dva vikýře s pultovou střechou. Vstup do objektu je z ulice Komenského zachován.

Ve dvorním traktu došlo k přístavbě výtahové šachty s výtahem půdorysného rozměru 2,55 x 2,12 m, výšky + 16,100 m od úrovně podlahy I. NP \pm 0,000 m, který obsluhuje IV NP. Výtah až do podkroví zajíždět nebude. To je přístupné ze samostatného schodiště, navazujícího na stávající dřevěné hlavní schodiště.

Fasáda domu je nově tvořena zateplovacím systémem ETICS. Výtvarné řešení vnějšího vzhledu domu je tvořeno tenkovrstvou probarvenou omítkou v převážně světle šedé barvě, doplněnou o tmavě šedou barvu okolo oken a pásem na schodišťovém prostoru. Soklová část domu, je provedena v tmavě šedé barvě. Výška a hřeben střechy se nemění. Ve střechě jsou osazena střešní okna a vikýře. Střecha je také upravena tak, aby zastřešovala novou výtahovou šachtu, a to střechou pultovou. Ve dvorním traktu jsou nově osazeny ocelové zavěšené balkony pro byty ve 2.NP až 4. NP. Přístupny jsou ze dveří mezipodest hlavního schodiště a všechny balkony jsou zastřešeny.

Hlavní vstup do objektu je ponechán stávající, a to z ulice Komenského. Tento vstup bude sloužit pro zákazníky prodejen a uživatele bytů. Druhý vstup ze dvorního traktu je také ponechán a bude sloužit pro zásobování prodejen, vstup pro imobilní a vstup pro obyvatele bytů, kteří budou parkovat v garážích ve dvorním traktu. Tento zadní vstup je proveden bezbariérový a je přístupný přes stávající průjezd do dvora. Pro vjezd do dvorního traktu jsou nově instalována průmyslová sekční automatická vrata.

V I. NP se nachází 3 prodejny nepotravinářského zboží a společné prostory, jako je vstupní chodba, schodiště a kolárna. V I. NP je vytvořena i místnost pro předávací stanici Tepla a.s., přístupná samostatně z ulice Kainarova. Z dvorního traktu a schodiště v I. NP je nová nástupní stanice výtahu, zde je výtah průchozí. Prodejny obsahují prodejní plochu, kancelář, spojovací chodby, sklady a sociální zázemí pro zaměstnance. Vstup zákazníků do prodejen je z hlavní vnitřní chodby m.č. 1.01. Vstup pro zaměstnance a zásobování je pak i z chodby se schodištěm m.č. 1.02. Ve II. NP až IV. NP, přístupném po stávajícím schodišti, a novým výtahem, jsou umístěny 4 bytové jednotky. Jednotky mají samostatné vstupy navazující na hlavní chodbu se schodištěm. Bytové jednotky jsou dispozičně navrženy jako 1 + KK až 3 + KK, obsahující vstupní chodbu, sociální zázemí (koupelna se záchodem), pokoje a obývací pokoj s kuchyňským koutem. Byty situované do dvorního traktu jsou navíc osazeny montovaným zavěšeným balkonem. Ve IV. NP je v prostoru stávajícího schodiště na půdu, vytvořeno schodiště nové, pro přístup do podkrovních bytů. Zde končí i výstupní a nástupní stanice výtahu. V podkroví (V. NP) jsou dispozičně umístěné dvě bytové jednotky. Bytové jednotky jsou dispozičně navrženy jako 2 + KK až 3 + KK obsahující vstupní chodbu, sociální zázemí (koupelna a samostatné WC), pokoje a obývací pokoj s kuchyňským koutem. Byty situované do dvorního traktu jsou navíc osazeny pultovým vikýřem z obývacího pokoje.

Z dvorního traktu je přístupno 8 sklepů a úklidová místnost.

Objekt je napojen na stávající přípojky vody, kanalizace, elektro, parovod. Nově je provedena přípojka tepla a nově je provedena přípojka SEK sítě elektronických komunikací (Nej. cz).

Vytvořena byla podzemní betonová retenční nádrž, umístěná v jihozápadní části dvorního traktu. Dešťové vody ze střechy garáží a z plochy dlážděného dvora, jsou svedeny do této retenční nádrže o objemu 12,3 m³.

Napojení stavby na dopravní infrastrukturu je řešeno stávajícím sjezdem z komunikace I/55, přes stávající průjezd do dvorního traktu, kde je parkovací stání podélné v počtu 3 + 1 pro imobilní. Dále jsou zde garáže pro 8 aut. Další garáže jsou přístupny z ulice Kainarova v počtu 7 stání.

SO 102 – Garáže

Jedná se o stávající zděné garáže v počtu 7 stání, přilehlé ke stávajícímu bytovému domu, které jsou přístupné z dvorního traktu přes průjezd předmětného bytového domu z ulice Komenského. Garáže jsou nepodsklepené. Budova garáží je přízemní stavba s pultovými střechami, spádovanými do dvora. Délka

tohoto objektu je cca 28,20 m a šířka 6,30 m, s výškou v atice + 4,200 m, směrem do ulice Kainarova, od úrovně upraveného terénu – 0,010 = 210,29, výška podlahy garáží + 0,120 m. Nově jsou ze strany od ulice Kainarova vybourány nové otvory pro garážová vrata a zřízeny nové sjezdy na místní komunikaci v této ulici.

Po stavebních úpravách stávajících garáží došlo k rozšíření garáží o jedno pole půdorysného rozměru 6,22 x 28,92 m, směrem do dvorního traktu, s výškou v atice ve dvorním traktu + 3,350 m. Takto byla vytvořena další řada garáží. Celkový počet garáží je 15. Napojení nových garáží na dopravní infrastrukturu je řešeno stávajícím sjezdem z komunikace I/55 v ulici Komenského, přes stávající průjezd do dvorního traktu.

Ve dvorním traktu jsou parkovací stání podélné v počtu 3 + 1 pro imobilní.

Střecha na garážích je ponechána pultová s atikou s prodloužením v mírnějším spádu i nad novou přístavbou garáží. Výška atik střechy se nezměnila. Střecha mezi garážemi a BD je plochá s vnitřním dešťovým svodem. Ve dvorním traktu pak došlo k osazení nových podokapních žlabů a dešťových svodů, napojených do kanalizace

Výtvarné řešení vnějšího vzhledu garáží je provedeno po zateplení fasády tenkovrstvou probarvenou omítkou v převážně šedé barvě, doplněnou o tmavě šedou barvu vrat. Obvodové zdivo, nové i původní, je zatepleno kontaktním zateplovacím systémem z polystyrénu, ETICS.

SO 103 – Zpevněné plochy

Hlavní objekt bytového domu je napojen stávajícím sjezdem z komunikace I/55, přes stávající průjezd do dvorního traktu. Hlavní vstup do objektu navazuje na stávající chodník v ulici Komenského. Garáže, patřící k objektu jsou napojeny rozšířením stávajícího sjezdu v ulici Kainarova. Byla provedena oprava stávajícího sjezdu z ulic Komenského, rozšíření stávajícího sjezdu z ulice Kainarova a revitalizace plochy ve dvoře objektu. Zpevněné plochy budou sloužit jako parkoviště pro obyvatele domu a jako příjezd do garáží. Na stávající vjezd navazuje krytý průjezd v objektu.

V souvislosti s požadavkem na navýšení počtu garáží pro rekonstruovaný bytový dům, byl změněn stávající vjezd do stávajících garáží z dvorního traktu objektu bytového domu na příjezd z ulice Kainarova. Kombinovaná doprava zůstává, pohyb chodců není omezen. Stávající sjezd k nemovitosti je bez dopravního značení a tento systém je zachován.

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 17. ledna 2023 (úterý) s tímto výsledkem:

- Bylo vyhověno obecným technickým požadavkům na výstavbu a skutečné provedení stavby je v souladu s dokumentací ověřenou stavebním úřadem.

U ústního jednání stavebník doložil:

- platné revizní zprávy (např. zprávu o revizi elektrického zařízení, revizi hromosvodu, vzduchotechniky, zápis o provedené tlakové zkoušce vnitřních rozvodů ústředního vytápění, vody, kanalizace apod.)
- doklady o uložení odpadu.
- atesty použitých materiálů – ES prohlášení o shodě na výrobky a materiály použité pro stavbu
- dokumentaci skutečného provedení stavby, geodetické zaměření skutečného provedení stavby
- prohlášení zhotovitele stavby, že stavba byla provedena v souladu s ověřenou projektovou dokumentací a vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením
- zápis o předání a převzetí stavby
- další požadované doklady.

Zaměření skutečného provedení stavby bylo doloženo geometrickým plánem č. 7587-202/2022 ze dne 12.01.2023, dle kterého stojí předmětná stavba na pozemku 84/1 v katastrálním území Přerov. Stavební úřad tímto potvrzuje, že půdorys v tomto geometrickém plánu odpovídá půdorysu stavby dokončené.

Způsob využití stavby je dle vyhl.č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí, příloha č.4, bytový dům.

Odůvodnění:

Dne 19.12.2022 podal stavebník žádost o kolaudační souhlas na stavbu.

Stavba byla umístěna a povolena SPOLEČNÝM POVOLENÍM č. 12/2021 ze dne 27.01.2021 pod spis.zn. 2020/201359/STAV/SU/JP, č.j. MPr/013325/2021/JP, s nabytím právní moci dne 02.03.2021, které bylo změněno ROZHODNUTÍM ZMĚNA STAVBY PŘED JEJÍM DOKONČENÍM č. 66/2022 ze dne 01.07.2022 pod spis.zn. 2022/081845/STAV/SU/JP, č.j. MPr/135157/2022/JP s nabytím právní moci dne 23.07.2022.

Stavební úřad provedl dne 17. ledna 2023 (úterý) závěrečnou kontrolní prohlídku stavby, při které podle § 122 odst. 3 stavebního zákona nezjistil závady bránící jejímu bezpečnému užívání ani rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů k užívání stavby a shledal též, že skutečné provedení stavby a její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život a zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí.

Stavební úřad proto vydal kolaudační souhlas s užíváním stavby

Stanoviska sdělil:

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Přerov – závazné stanovisko č.j. HSOL-5402-2/2022 ze dne 16.01.2023

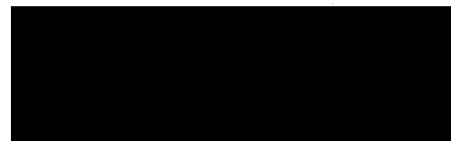
Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje, územní pracoviště Přerov – stanovisko do protokolu ze dne 17.01.2023

Poučení:

Kolaudační souhlas není podle § 122 odst. 3 stavebního zákona správním rozhodnutím a nelze se proto proti němu odvolat.

Kolaudační souhlas nabývá právních účinků dnem doručení stavebníkovi.

Otisk úředního razítka

**Obdrželi:****Účastníci řízení (dodejky)**

FKK 68 spol. s r.o., IDDS: akgvhhk

Dotčené správní úřady

Magistrát města Přerova, Odbor stavebního úřadu a životního prostředí, orgán ochrany přírody a krajiny, státní památkové péče, odpadového hospodářství, ochrany ovzduší, ochrany ZPF, státní správa lesa, vodoprávní úřad a silniční správní úřad, Bratrská č.p. 709/34, 750 11 Přerov

Hasičský záchranný sbor Olomouckého kraje, územní odbor Přerov, IDDS: ufiaa6d

Krajská hygienická stanice Olomouckého kraje se sídlem v Olomouci, územní pracoviště Přerov, IDDS: 7zyai4b

Krajský úřad Olomouckého kraje, Odbor dopravy a silničního hospodářství, IDDS: qiabfmf

Magistrát města Přerova, Odbor koncepce a strategického rozvoje, Oddělení územního plánování - orgán územního plánování, Bratrská č.p. 709/34, Přerov I-Město, 750 11 Přerov 2

Magistrát města Přerova, Odbor evidenčních správ, služeb a obecného živnost. úřadu, odd. dopravně správních agend, nám. T.G.Masaryka č.p. 16, Přerov I-Město, 750 11 Přerov 2

Ostatní

Vlastní – ad/a

Příloha č. 4 – Stanovy SVJ



STEJNOPIS

strana první
NZ 163/2023
N 194/2023

28NBLFB

Notářský zápis

sepsaný dne 4.5.2023 (čtvrtého května roku dva tisíce dvacet tři) jménem [redacted]
[redacted] notáře se sídlem v Přerově, jeho zástupcem ustanoveným
dle § 24 notářského řádu [redacted]

Přede mnou, [redacted]
notáře v Přerově, **přijala** dnešního dne obchodní společnost:-----

FKK 68 spol. s r.o. -----
IČ 06615252-----
se sídlem Dluhonská 1350/43, Přerov I – Město, 750 02 Přerov-----
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C,
vločka 72603-----

kterou zastupuje jednatel společnosti:-----
Ing. Miroslav K o l á ř-----

[redacted]-----
mně osobně neznámý účastník, který prohlašuje, že je způsobilý samostatně
právně jednat, v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis
sepsán, a který mi svou totožnost prokázal platným úředním průkazem, -----

jako vlastník všech jednotek v domě č.p. 1000 v katastrálním území Přerov

v souladu s ust. § 1199 a § 1200 občanského zákoníku tyto:-----

STANOVY

**Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1000,
Komenského č.o. 6 v Přerově**

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou založena za účelem zajišťování správy domu a pozemku podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), a podle těchto stanov.-----

2. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při realizaci svého účelu.-----
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku. Společenství nesmí podnikat, ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů, stejně jako nesmí být jejich společníkem nebo členem. -----
4. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----

Článek II.

Název a sídlo společenství

1. **Název společenství:** -----
Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 1000, Komenského č.o. 6 v Přerově. -----
2. **Sídlo společenství:** -----
Komenského 1000/6, Přerov I-Město, 750 02 Přerov. -----
3. **Předmět činnosti:** -----
Zajišťování správy domu a pozemku.-----

Čl. III

Členství ve společenství

1. Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (osoby fyzické i právnické) v domě, pro který společenství vzniklo.-----
2. Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.-
3. Za dluhy společenství ručí každý jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
4. 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. -----
5. Spoluvlastníci jednotky mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na schůzi shromáždění jako jeden vlastník. -----

6. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství; to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Společný zástupce plní vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Čl. IV

Seznam členů společenství

1. Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek – členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, označení jednotky, jíž je vlastníkem, adresa jeho trvalého pobytu, velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění a počet osob, které mají v bytě domácnost. Má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu, než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.-----
2. Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů označení jednotky, velikost hlasu vážící se k jednotce, jména a příjmení spoluvlastníků jednotky spolu s velikostí podílu jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména a příjmení manželů, a dále jméno a příjmení zmocněného společného zástupce. -----
3. Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v seznamu také jméno, příjmení a adresa této osoby. -----
4. Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapisovaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví.
5. Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit to statutárnímu orgánu společenství spolu s údaji zapisovanými do seznamu členů, a to ve lhůtě dle předchozího odstavce. -----

Čl. V

Členská práva a povinnost a způsob jejich uplatňování

1. Vlastník jednotky má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, rovněž práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.---

2. Vlastník jednotky, jako člen společenství, má zejména tato práva:-----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
 - b) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění,-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem a těmito stanovami stanovené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství, -----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých plnění spojených s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“) a vrácení případných přeplatků, -----
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, -----
 - g) svobodně spravovat, užívat a uvnitř upravovat svou jednotku; při tom nesmí ztížit jinému vlastníkovvi jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit či poškodit-společné části. -----

3. Vlastník jednotky, jako člen společenství, má zejména tyto povinnosti:-----
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, -----
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----
 - c) hradit stanovené zálohy na služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení, -----
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, -----
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, -----
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
 - h) umožnit po předchozí výzvě člena statutárního orgánu společenství přístup do bytu, nebo výlučně užívání společné části, za účelem provedení opravy, údržby nebo revize společných částí procházejících bytem nebo se v něm nacházejících, zejména rozvodů vody a plynu; nejde-li o havarijní stav, činí se výzva nejméně 3 dny předem, -----

- i) umožnit po předchozí výzvě člena statutárního orgánu společenství přístup do bytu za účelem umístění, údržby nebo kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a obdobných energií, nebo odečtu naměřených hodnot na těchto zařízeních; nejde-li o havarijní stav, činí se výzva nejméně 3 dny předem, -----
- j) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, přestavbě či jiné změně společných částí, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství, -----
- k) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech, -----
- l) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením. -----

Čl. VI

Zánik členství ve společenství

- 1. Členství ve společenství 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) dalšími způsoby, pokud tak stanoví zákon.-----
- 2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit statutárnímu orgánu společenství. -----

Čl. VII

Orgány společenství – společná ustanovení

- 1. Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění, -----
 - b) výbor společenství-----
- 2. Orgán uvedený v odstavci 1 písmeno b) je volený orgán společenství.-----
- 3. Délka funkčního období členů voleného orgánu společenství činí 5 let ode dne zvolení, nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové

voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu, nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období. -----

4. Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce podle těchto stanov.-----
5. Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.-----
6. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----
7. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství 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. -----
8. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.-----
9. Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícího živnostenské podnikání. Jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu společenství pouze v případě, že to předem oznámila shromáždění.
10. Závazek k výkonu funkce ve voleném orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. Člen voleného orgánu je povinen vykonávat svou funkci s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. ----
11. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může usnést nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
12. Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci dosavadní členové voleného orgánu do doby zvolení nových členů voleného orgánu společenství.-----

Čl. XIII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství. -----
2. Zasedání shromáždění svolává statutární orgán společenství, a to tak, aby se konalo nejméně jednou za rok. Kromě toho je statutární orgán společenství povinen svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl písemný podnět ke svolání zasedání s uvedením návrh pořadu zasedání doručen. Podklady pro zasedání shromáždění připravuje svolavatel. -----
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek a současně vyvěšenou v domě na domovní vývěsce společenství, a to nejméně třicet dní před jeho konáním. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program zasedání 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. -----
4. Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě plné moci udělené zmocněnci. -----
5. Zasedání shromáždění řídí předseda výboru. -----
6. Shromáždění je usnášeníschopné za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. -----
7. Každý vlastník jednotky má při hlasování počet hlasů odpovídající velikosti podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. -----
8. K přijetí usnesení se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo tyto stanovy určují jinak. -----
9. Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek je zapotřebí k přijetí usnesení o: -----
 - a) schválení nebo změně stanov, -----
 - b) změně prohlášení podle ust. § 1169 občanského zákoníku, -----

- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 11 písmene d), -----
 - d) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----
 - e) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, -----
 - f) modernizaci nebo rekonstrukci společných částí, jimiž se nemění velikost podílů na společných částech -----
 - g) o změně účelu užívání domu nebo jednotky -----
10. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o: -----
- a) změně stanov, -----
 - b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám, -----
 - c) volbě a odvolávání členů volených orgánů společenství a výši jejich odměn, -----
 - d) schválení účetní závěrky, -----
 - e) vypořádání výsledku hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu, -----
 - f) schválení rozpočtu společenství, -----
 - g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu,-
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku, -----
 - i) druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky dle pravidel určených stanovami,-----
 - j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----
 - k) změně účelu užívání domu nebo jednotky, -----
 - l) změně podlahové plochy jednotky, -----
 - m) úplném nebo částečném sloučení či rozdělení jednotek, -----
 - n) změně podílu na společných částech, -----
 - o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky, -----
 - p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady 50.000,- Kč, -----
 - q) schválení domovního řádu. -----
11. Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu k:-----
- a) nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, -----
 - b) nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jejichž jejich hodnota převyšuje 50.000,-- Kč, -----
 - c) uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----

- d) uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, -----
 - e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku včetně rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti. -----
12. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k 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. -----

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u statutárního orgánu společenství. -----

Čl. IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání shromáždění – per rollam. -----
2. Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek per rollam musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky písemně vyjádřit k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržení se hlasování), přičemž tato lhůta nesmí být kratší než 15 dní. -----
3. K platnosti hlasování per rollam se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované předsedovi s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----
4. Rozhodnutí per rollam se přijímá nadpoloviční většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. -----

5. Předseda oznámí všem vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování; pokud bylo usnesení přijato, oznámí i celý obsah přijatého usnesení. -----

Článek X. Výbor

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství, který řídí činnost společenství. -----
2. Za výbor jedná navenek předseda výboru nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Je-li pro právní jednání předepsaná písemná forma, je nezbytný podpis předsedy a dalšího člena výboru. -----
3. Výbor rozhoduje o všech záležitostech společenství, které nejsou zákonem nebo stanovami svěřeny shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. -----
4. Výboru přísluší zejména: -----
- a) jedná ve věcech správy domu a pozemku, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo -----
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání -----
 - c) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby a platnost těchto plateb -----
 - d) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků -----
 - e) odpovídá za vedení účetnictví společenství v souladu s všeobecně závaznými právními předpisy a za sestavení účetní závěrky -----
 - f) na pravidelných zasedáních provádí kontrolu hospodaření společenství ---
 - g) předkládá shromáždění účetní závěrku a zprávu o výsledku hospodaření společenství ke schválení -----
 - h) odpovídá za řádné a včasné podání přiznání k daním a poplatkům, vplyne-li taková povinnost pro společenství ze zákona -----
 - i) vede evidenci členů společenství -----
 - j) odpovídá za vedení a archivaci písemností např. evidence členů, zápisů ze shromáždění, účetní doklady, smlouvy apod. -----
 - k) sjednává pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti a dohody o provedení práce, smlouvy o dodávce a poskytování služeb, kontroluje kvalitu a provádí úhrady plnění -----

- 1) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu a pozemku, popřípadě domu a pozemku jako celku a záloh na služby. -----
5. Výbor rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí nemovité věci, nepřevyšují-li náklady v jednotlivém případě 50.000,- Kč. -----

Článek XI.

Složení, ustanovení a funkční období výboru

1. Výbor má tři členy. -----
2. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce jej odvolává.-----
3. Člen výboru může být volen opětovně. -----
4. Funkční období člena výboru činí pět let. Funkční období člena výboru začíná dnem jeho zvolení. -----
5. V případě nemožnosti povolání náhradníka k výkonu funkce člena výboru se nové volby člena výboru uskuteční do 60 dnů po zániku jeho členství v orgánu. -----
6. Prvními členy výboru byli ustanoveni: -----

Článek XII.

Svolávání, zasedání a rozhodování výboru

1. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však dvakrát ročně.-----
2. Výbor svolává a řídí jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru. Předseda je povinen svolat výbor na žádost dvou členů výboru. Pokud tak neučiní, na jejich písemnou výzvu do 3 dnů od doručení výzvy, jsou výbor oprávněni svolat jeho další dva členové.-----

3. V době nepřítomnosti předsedy přechází výše uvedené povinnosti na místopředsedu. -----
4. Výbor se svolává písemnou pozvánkou, kterou podepíší osoby k tomu oprávněné dle tohoto článku. V pozvánce musí být uvedeno místo, datum, hodina konání a program zasedání. Pozvánka a materiály k jednání musí být všem členům zaslány nejméně 3 dny před zasedáním. Pokud s tím souhlasí všichni členové výboru, lze zasedání svolat i v kratším termínu. I v takovém případě musí pozvánka obsahovat výše uvedené náležitosti. -----
5. Výbor může dle své úvahy přizvat na zasedání jiné členy společenství, případně i další osoby.-----
6. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat: -----
 - a) datum a místo konání -----
 - b) program jednání -----
 - c) stručný obsah projednaných bodů jednání -----
 - d) přijatá usnesení s výsledky hlasování k jednotlivým rozhodnutím -----
 - e) námitky členů výboru proti rozhodnutí výboru, pokud požádali o jejich zaznamenání -----
 - f) datum pořízení zápisu, podpis předsedy, popřípadě místopředsedy výboru a zapisovatele, pokud zápis prováděla jiná osoba než předseda nebo místopředseda výboru. -----
7. Náklady spojené se zasedáním výboru a s další činností výboru nese společenství. -----
8. Výbor je způsobilý se usnášet, je-li na jeho zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. -----
9. K přijetí rozhodnutí v projednávaných záležitostech, které jsou v působnosti a pravomoci výboru, je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina přítomných členů výboru. V případě rovnosti hlasů rozhoduje hlas předsedajícího. -----

Článek XIII.

Rozhodování výboru mimo zasedání

1. Jestliže s tím souhlasí všichni členové výboru, může výbor v nutných případech, které nesou odkladu učinit rozhodnutí i mimo zasedání per rollam. V takovém případě se však k návrhu rozhodnutí musí vyjádřit všichni členové výboru písemně a rozhodnutí musí být přijato jednomyslně.-

2. Rozhodnutí učiněné mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu nejbližšího zasedání výboru. -----
3. Veškerou organizační činnost spojenou s rozhodováním mimo zasedání výboru zajišťuje předseda. V době jeho nepřítomnosti přechází jeho povinnost na místopředsedu. -----
4. O nákladech do výše 10.000,- Kč týkajících se správy domu a pozemku je oprávněn rozhodnout samostatně předseda výboru. O těchto výdajích je povinen informovat výbor na jeho nejbližším zasedání. V době nepřítomnosti předsedy přechází toto právo na místopředsedu. -----

Článek XIV. Povinnosti členů výboru

1. Členové výboru jsou povinni při výkonu své funkce jednat s náležitou péčí a zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a skutečnostech, jejichž prozrazení třetím osobám by mohlo společenství nebo jednotlivým vlastníkům jednotek způsobit škodu. -----
2. Člen výboru odpovídá společenství za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. Odpovědnosti se člen výboru zprostí, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru zprostí také tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, v jehož důsledku vznikla společenství škoda. Nesouhlas musí být zaznamenány v zápise o jednání výboru, na kterém bylo přijato předmětné rozhodnutí. -----

Čl. XV. Jednání dalších osob za společenství

1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce. -----
2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním. -----
3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství. -----

Čl. XVI

Pravidla pro správu domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co náleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků potřebné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek. -----
2. Správou domu a pozemku podle odstavce 1 se rozumí zejména zajišťování: -----
 - a) provozu domu a pozemku, -----
 - b) údržby a opravy společných částí domu, -----
 - c) protipožárního zabezpečení domu včetně hromosvodů, jeho revize a opravy, -----
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických a dalších technických zařízení podle vybavení domu, -----
 - e) prohlídek a čištění komínů, -----
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, -----
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu. -----
3. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, a to zejména o: -----
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, -----
 - b) pojištění domu, -----
 - c) zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu. -----
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----
5. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku: -----
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku, -----
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány podle písmene a), -----
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, -----

- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, -----
 - f) vedení seznamu členů společenství. -----
6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----
- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím, -----
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, -----
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. -----
7. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv. -----
8. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona společenství dále zajišťuje zejména: -----
- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství, -----
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, -----
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů. -----
9. Společenství dále zajišťuje v souladu se zákonem změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby. -----
10. Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou právnickou či fyzickou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Uzavřením takové smlouvy nemůže být dotčena odpovědnost a výlučná působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

Čl. XVII

Pravidla pro užívání společných částí

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi společné části náleží společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby a další prostory určené pro společné užívání. -----
2. Člen společenství je povinen dodržovat v domě a společných částech klid, pořádek a čistotu a vyvarovat se jednání, které by ohrožovalo či porušovalo dobré mravy, veřejný pořádek, nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství. -----
3. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství hlukem, pachem nebo znečišťováním společných částí. Pokud tato zvířata způsobí znečištění společných prostor, je člen společenství povinen na svůj náklad toto znečištění bezodkladně odstranit. -----
4. V době od 22:00 do 6:00 hodin se člen společenství zdrží hluku, vibrací a ostatních činností, které by omezovaly ostatní obyvatele domu. -----
5. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k obvyklému vybavení domu ve společných částech, zejména látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných a zdržet se kouření a užívání otevřeného ohně ve společných prostorách domu. -----
6. Ve společných částech domu je zakázáno umístování botníků a jiného nábytku na chodbách u dveří do jednotek, jakož i v ostatních částech společných prostor domu určených k užívání všem vlastníkům jednotek.-----
7. Povinností členů společenství, jakož i ostatních osob užívajícího jednotky je vždy zavírat integrované dveře v sekčních vratech přes průjezd domu. Při nedodržení této povinnosti nebude fungovat zavírání či otevírání sekčních vrat. -----
8. Zákaz kouření v společných částech domu, sklepech a garážích s výjimkou společných prostor balkonů určených k výlučnému užívání stanoveným vlastníky jednotek. -----
9. Uživatelům jednotek je zakázáno odhazovat nedopalky cigaret z oken a balkonů, zejména na střechu garáží, kde hrozí nebezpečný požár. -----
10. Uživatelům jednotek je zakázáno stání vozidly na společném dvoře p.č. 80/1. Platí i pro parkování před vlastními garážemi nebo na a před

vyhrazenými parkovacími stáními, pokud parkující nejsou vlastníci pozemků vyhrazených pro parkování vozidel. -----

11. Zastavit a stát na společném dvoře p.č. 80/1 lze pouze k vyložení a naložení nákladu a vystoupení a nastoupení osob. -----
12. Zakazuje se uzamykat na zámek vstupní dveře z ulice, ze dvora ani prostřední dveře. V případě uzamčení na zámek nebude fungovat elektronické otevírání dveří přes domofón. -----
13. V provozní době nebytových prostor určených k podnikání (prodejny, kanceláře) v prvním nadzemním podlaží budovy budou přední vstupní dveře z ulice pouze přivřené. Za odemčení západky po skončení provozní doby odpovídají pracovníci provozoven. -----
14. Všem osobám je zakázáno opírat jízdní kola, koloběžky apod. o fasádu domu z ulice a ve dvoře. -----
15. Ve vstupní chodbě se povoluje uživateli nebytového prostoru, zdravotní pojišťovně ministerstva vnitra umístit 2 – 3 židle pro klienty pojišťovny. ----
16. Člen společenství je povinen zdržet se užívání společných částí v rozporu s jejich obvyklým účelem. -----
17. Závady a poškození na společných částech nebo jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen bez zbytečného odkladu odstranit nebo zajistit jejich odstranění, a to na svůj náklad. -----
18. Při provádění stavebních prací v jednotce je vlastník této jednotky povinen předem oznámit statutárnímu orgánu společenství jejich předpokládaný rozsah a termín a dbát, aby během provádění stavebních prací nedocházelo ke znečišťování společných prostor a nepřiměřenému obtěžování ostatních členů společenství. -----
19. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě a je závazný pro všechny členy společenství a osoby vstupující do domu. -----

Čl. XVIII

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství. -----
2. Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků na účel, na který byly určeny, a to tak, aby čerpání prostředků bylo co nejehospodárnější. -----
3. V rozpočtu se stanoví, mimo jiné, výše předpokládaných nákladů souvisejících se správou domu a pozemku. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází především ze skladby jednotlivých druhů nákladů z předchozích období, s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, smluvním ujednáním s dodavateli služeb a případně ke změnám v druhích nákladů pro budoucí období. Současně se stanoví předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby a plán rozsáhlejších oprav, případně rekonstrukcí, modernizací a stavebních úprav. -----
4. Společenství může za účelem financování oprav a technického zhodnocení společných částí uzavřít smlouvu o úvěru. -----

Čl. XIX.

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

1. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat společenství formou měsíčních záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku, a to: -----
 - a) na náklady vlastní správní činnosti společenství stejnou částku za jednotku, -----
 - b) na ostatní náklady podle velikosti svých podílů na společných částech, nedohodnou-li se jinak. -----
2. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad. -----
3. Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se převede do následujícího kalendářního roku, nerozhodne-li společenství jinak. -----
4. Vlastníci jednotek jsou povinni platit společenství zálohy na služby, jako plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu. Službami jsou zejména: -----

- a) dodávka vody, -----
 - b) odvádění odpadních vod, -----
 - c) odvoz komunálního odpadu, -----
 - d) osvětlení společných prostor v domě. -----
5. Vyúčtování záloh na úhradu služeb se provádí jedenkrát za zúčtovací období. Vlastník jednotky má právo, aby mu osoba odpovědná za správu domu a pozemku vyúčtovala zálohy za úhradu služeb nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování vznést neprodleně po oznámení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne oznámení vyúčtování. Vzájemné finanční vyrovnání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do čtyř měsíců ode dne oznámení vyúčtování. -----
6. O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zvláštního právního předpisu. -----
7. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přechází na nabyvatele, případně, že zde takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství. -----

Čl. XX.

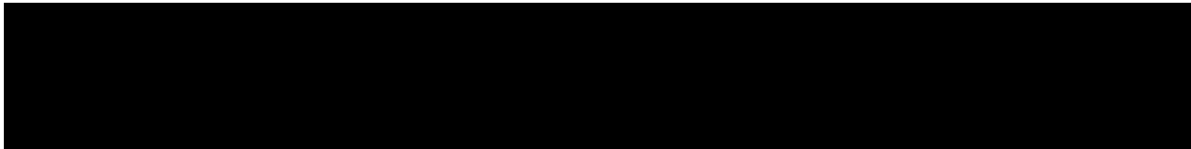
Zrušení a zánik společenství

1. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě. -----
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni. -----
3. Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti podílů každého vlastníka na společných částech. -----
4. Společenství zaniká výmazem z veřejného rejstříku. -----

Čl. XXI.
Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy jsou uloženy ve sbírce listin příslušného veřejného rejstříku a jsou k dispozici u statutárního orgánu společnosti. -----

***Vyjádření notáře dle ust. § 70 a násl. zákona č. 358/1992 Sb.,
o notářích a jejich činnosti (notářský řád) v platném znění***

- 
- a) *právní jednání je v souladu s právními předpisy a s dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis-----*
 - b) *právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného seznamu-----*
 - c) *byly splněny formality, které stanoví zvláštní právní předpis pro právní jednání, o němž je tento notářský zápis sepsán, a pro zápis do veřejného rejstříku, resp. mi bylo splnění těchto formalit doloženo:-----*
 - *výpisem z rejstříku trestů členů výboru společnosti-----*
 - *čestným prohlášením členů výboru společnosti. -----*

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



STOVKA
ZASTAVEN
100
100
100

Potvrzují, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje
s notářským zápisem sepsaným dne 04.05.2023 pod číslem NZ 163/2023. ---
Stejnopis byl vyhotoven dne 05.05.2023 -----

