

Vlastník:**Město Hodkovice nad Mohelkou** IČ: 00262820se sídlem nám. T. G. Masaryka 1, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou
zastoupené Markétou Khauerovou, starostkou města

Vlastník budovy č.p. 6 – bytového domu v části obce Hodkovice nad Mohelkou, která stojí na p.p.č. 256, a pozemku parcelní č. 256 zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané na listu vlastnictví č. 1, v k.ú. Hodkovice nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou a okres Liberec

předkládá v souladu s ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb.,**Prohlášení vlastníka o rozdělení práva k nemovité věci
na vlastnické právo k jednotkám****§§ 1164 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

- Obsah:**
- A/ Údaje o domu, pozemku a jejich umístění**
 - B/ Údaje o jednotkách – pojmenování, označení a umístění jednotek**
 - C/ Údaje o jednotkách – určení a popis společných částí**
 - D/ Práva a závazky domu**
 - E/ Pravidla pro správu společných částí domu a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku**
 - F/ Určení správce domu**
 - G/ Stanovy společenství vlastníků jednotek**
 - H/ Závěr**

A/ Údaje o pozemku, domu a jejich umístění (§ 1166, odst. 1, písm. a))

1. Vlastník prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **budovy č.p. 6 – bytový dům** v části obce Hodkovice nad Mohelkou, která stojí na **pozemku parcelní č. 256** zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**dům**“), a dále **pozemku parcelní č. 256** zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036m² (dále též „**pozemek**“), kdy tyto nemovité věci jsou zapsány v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví č. **1**, pro katastrální území Hodkovice nad Mohelkou, obec Hodkovice nad Mohelkou a okres Liberec.
2. Vlastník ohledně **nemovité věci** uvádí tyto údaje:

parcelní číslo pozemku:	256
plocha zastavěné plochy a nádvoří:	1036 m²
dům stojící na pozemku sestává z:	č.p. 6 část obce Hodkovice nad Mohelkou
obec:	Hodkovice nad Mohelkou (564061)
okres:	Liberec (CZ0513)
katastrální území:	Hodkovice nad Mohelkou (640344)

B/ Údaje o jednotkách – pojmenování, označení a umístění (§1166, odst. 1, písm. b))

Vlastník rozděljuje ve smyslu § 1166 odst. 1, zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, vlastnické právo k nemovité věci uvedené v článku A. tohoto prohlášení, na vlastnické právo k jednotkám č. 6/1, č. 6/2, č. 6/3, č. 6/4, č. 6/5, č. 6/6, č. 6/7, č. 6/8, č. 6/9 a č. 6/10, a to dle ustanovení § 1159 zák. č. 89/2012 Sb., kdy jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci. Výpočet podlahové plochy jednotlivých jednotek není proveden dle ustanovení § 3 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, ale metodou součtu podlahových ploch jednotlivých místností bez zohlednění všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu tak, aby výměry odpovídaly skutečnému zaměření místností v domě.

1. Jednotka č. 6/1:

- jednotka č. 6/1 je nebytový prostor, umístěný v 1. NP domu
- využití jednotky je **jiný nebytový prostor**

Jednotka č. 6/1 se skládá z:

- kancelář 1	19,50 m ²
- kancelář 2	18,40 m ²
- kuchyň	5,50 m ²
- šatna	13,10 m ²
- koupelna+WC	2,20 m ²
- chodba 1	7,00 m ²
- chodba 2	1,60 m ²
- sklad	6,10 m ²
- WC	1,10 m ²
- sklad u kotelny	13,20 m ²

Celková podlahová plocha jednotky činí **87,70 m²**.

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky **č. 6/1** dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **8770/48863**.

2. Jednotka č. 6/2:

- jednotka č. 6/2 je byt o velikosti **1+kk**, umístěný v 2. NP domu
- využití jednotky je k **bydlení**

Jednotka č. 6/2 se skládá z:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - pokoj + kuchyňský kout | 24,00 m ² |
| - koupelna + WC | 3,20 m ² |
| - předsíň | 5,00 m ² |

Celková podlahová plocha jednotky činí **32,20 m²**.

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky č. **6/2** dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **3220/48863**.

3. Jednotka č. 6/3:

- jednotka č. 6/3 je byt o velikosti **1+1**, umístěný v 2. NP domu
- využití jednotky je k **bydlení**

Jednotka č. 6/3 se skládá z:

- | | |
|-----------------|----------------------|
| - pokoj | 17,50 m ² |
| - kuchyň | 10,00 m ² |
| - koupelna + WC | 3,15 m ² |
| - předsíň | 4,40 m ² |

Celková podlahová plocha jednotky činí **35,05 m²**.

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky **č. 6/3** dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **3505/48863**.

4. Jednotka č. 6/4:

- jednotka č. 6/4 je byt o velikosti **1+1**, umístěný v 2. NP domu
- využití jednotky je k **bydlení**

Jednotka č. 6/4 se skládá z:

- | | |
|-----------------|----------------------|
| - pokoj | 20,40 m ² |
| - kuchyň | 11,70 m ² |
| - koupelna + WC | 2,80 m ² |
| - předsíň | 7,00 m ² |

Celková podlahová plocha jednotky činí 41,90 m².

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky **č. 6/4** dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **4190/48863**.

5. Jednotka č. 6/5:

- jednotka č. 6/5 je byt o velikosti **1+kk**, umístěný v 2. NP domu
- využití jednotky je k **bydlení**

Jednotka č. 6/5 se skládá z:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - pokoj + kuchyňský kout | 25,80 m ² |
| - koupelna + WC | 3,70 m ² |
| - předsíň | 3,10 m ² |

Celková podlahová plocha jednotky činí 32,60 m².

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky č. 6/5 dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **3260/48863**.

6. Jednotka č. 6/6:

- jednotka č. 6/6 je byt o velikosti **1+1**, umístěný v 2. NP domu
- využití jednotky je k **bydlení**

Jednotka č. 6/6 se skládá z:

- | | |
|-----------------|---------------------|
| - pokoj | 9,10 m ² |
| - kuchyň | 7,40 m ² |
| - koupelna + WC | 5,30 m ² |
| - předsíň | 4,80 m ² |

Celková podlahová plocha jednotky činí 26,60 m².

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky č. 6/6 dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **2660/48863**.

7. Jednotka č. 6/7:

- jednotka č. 6/7 je byt – mezonet o velikosti **3+kk**, umístěný v 3. NP a podkroví domu
- využití jednotky je k **bydlení**

Jednotka č. 6/7 se skládá z:

- | | |
|--------------------------|----------------------|
| - pokoj s kuchyní (3.NP) | 29,90 m ² |
| - pokoj (3.NP) | 12,91 m ² |
| - pokoj (podkroví) | 11,20 m ² |
| - koupelna (3.NP) | 7,73 m ² |
| - WC (3.NP) | 1,40 m ² |
| - předsíň (3.NP) | 8,30 m ² |

Celková podlahová plocha jednotky činí 71,44 m².

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky č. 6/7 dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **7144/48863**.

8. Jednotka č. 6/8:

- jednotka č. 6/8 je byt o velikosti **2+1**, umístěný v 3. NP domu
- využití jednotky je k **bydlení**

Jednotka č. 6/8 se skládá z:

- pokoj 1	12,36 m ²
- pokoj 2	17,12 m ²
- kuchyň	11,25 m ²
- koupelna + WC	4,16 m ²
- předsíň	3,57 m ²

Celková podlahová plocha jednotky činí 48,46m².

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky **č. 6/8** dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **4846/48863**.

9. Jednotka č. 6/9:

- jednotka č. 6/9 je byt o velikosti **3+1**, umístěný v 3. NP domu
- využití jednotky je k **bydlení**

Jednotka č. 6/9 se skládá z:

- pokoj 1	8,65 m ²
- pokoj 2	15,20 m ²
- pokoj 3	18,83 m ²
- kuchyň	9,21 m ²
- koupelna	4,41 m ²
- WC	1,53 m ²
- předsíň	14,15 m ²

Celková podlahová plocha jednotky činí 71,98 m².

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky č. **6/9** dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **7198/48863**.

10. Jednotka č. 6/10:

- jednotka č. 6/10 je nebytový prostor, umístěný v 1. NP domu
- využití jednotky je **dílna nebo provozovna**

Jednotka č. 6/10 se skládá z:

- | | |
|--------------|----------------------|
| - prodejna 1 | 13,40 m ² |
| - prodejna 2 | 23,30 m ² |
| - WC | 4,00 m ² |

Celková podlahová plocha jednotky činí 40,70 m².

K vybavení jednotky patří:

- podlahy
- vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky
- obklady stěn
- vnitřní omítky
- nenosné příčky
- vstupní dveře a vnější okna
- vnitřní zásuvky a vypínače
- samostatný elektroměr
- podružný vodoměr

Součástí jednotky je veškerá vnitřní instalace (potrubí vody, odpadních vod, elektroinstalace, plynu apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíratelných ventilů).

K vlastnictví jednotky č. **6/10** dále patří podíl na společných částech nemovité věci včetně společných částí domu o velikosti **4070/48863**.

C/ Údaje o jednotkách – určení a popis společných částí (§1166, odst. 1, písm. b))

1. Společnou částí nemovité věci je:

- **pozemek parcelní č. 256 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1036 m²**

2. Dalšími objekty patřícími k nemovité věci (budově) jsou: napojení na veřejný vodovod, napojení pro odvod splaškové vody do veřejné kanalizace, přípojka elektrické energie a přípojka plynu.

3. Podíly na společných částech nemovité věci jsou:

- **jednotka č. 6/1 podíl o velikosti 8770/48863**
- **jednotka č. 6/2 podíl o velikosti 3220/48863**
- **jednotka č. 6/3 podíl o velikosti 3505/48863**
- **jednotka č. 6/4 podíl o velikosti 4190/48863**
- **jednotka č. 6/5 podíl o velikosti 3260/48863**
- **jednotka č. 6/6 podíl o velikosti 2660/48863**
- **jednotka č. 6/7 podíl o velikosti 7144/48863**
- **jednotka č. 6/8 podíl o velikosti 4846/48863**
- **jednotka č. 6/9 podíl o velikosti 7198/48863**
- **jednotka č. 6/10 podíl o velikosti 4070/48863**

Jednotlivé spoluvlastnické podíly se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

4. Společnými částmi domu, který je součástí nemovité věci, jsou:

- a) základy včetně izolací, vodorovné a svislé nosné konstrukce, obvodové stěny domu
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů (krov, krytina, oplechování, hromosvod, dešťové žlaby a svody venkovní i vnitřní)
- c) fasáda, dveře mimo dveří patřících k jednotkám, zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, okna
- d) obvodové stěny ohraničující jednotky, nosné svislé konstrukce uvnitř jednotek vyjma povrchových úprav
- e) nosné vodorovné konstrukce – nosné prvky stropů (podlah)
- f) chodby, schodiště

- g) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod
- h) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem, rozvody plynu, rozvody teplé a studené vody včetně stoupacích šachet až k poměrovým měřičům pro jednotku nebo k uzávěrům pro jednotku
- i) osvětlení společných částí
- j) domácí zvonek
- k) komíny v celé stavební délce včetně vyvločkování
- l) hromosvod
- m) společná půda
- n) vstup do domu, chodba a schodiště v 1. NP domu
- o) chodba ve 2. NP domu
- p) chodba ve 3. NP domu
- q) schodiště z 1. NP do 1. PP domu
- r) schodiště z 1. NP do 2. NP domu
- s) schodiště z 2. NP do 3. NP domu
- t) kotelna v 1. PP domu
- u) sušárna v 3. NP domu
- v) společný sklep v 1. PP

Všichni vlastníci z titulu svého vlastnického práva k jednotce, resp. k podílu na společných částech nemovité věci, mají právo shora uvedené společné části užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě.

5. Podíly vlastníků jednotek (bytů nebo nebytových prostor) na společných částech se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé konkrétní jednotky a vztahují se ke všem společným částem nemovité věci a společným částem domu.
6. V domě jsou tyto společné části, které jsou vymezeny k výhradnímu užívání pouze některým vlastníkům jednotek:
 - společná část uvedená v odst. 4. písm. t) – kotelna v 1. PP domu, je určena k výhradnímu užívání vlastníky jednotek č. 6/2, č. 6/3, č. 6/4, č. 6/5 a č. 6/6, a to všemi společně, přičemž v této kotelně je umístěn plynový kotel VIADRUS G 27 ECO GL, který slouží k dodávce tepla pro tyto uvedené jednotky;
 - společná část uvedená v odst. 4. písm. u) – sušárna ve 3. NP domu, je určena k výhradnímu užívání vlastníky jednotek č. 6/7, 6/8 a 6/9, a to všemi společně.

Údržba a opravy:

1. Vlastník jednotky je povinen provádět údržbu a opravy jednotky, součástí a příslušenství řádně, včas a na své náklady.
2. Vlastník jednotky je povinen umožnit přístup k hlavním uzávěrům instalací (el., voda apod.) pokud jsou umístěny v jeho jednotce nebo v příslušenství této jednotky.
3. Provádění údržby a oprav má zaručit zachování řádného technického stavu jednotky a domu.

D/ Práva a závazky domu (§1166, odst. 1, písm. c))

Z vlastníka pozemku s domem na vlastníky jednotek přecházejí tato práva a závazky týkající se domu a jeho společných částí:

- odběr elektrické energie pro společné prostory je smluvně zajištěn u ČEZ prodej a.s., Praha
- zásobování domu vodou je smluvně zajištěno u SČVK, a.s., Teplice
- zásobování plynem je smluvně zajištěno u MND, a.s., Hodonín
- odvoz domovního odpadu je smluvně zajištěn u SKS s.r.o., Jablonec nad Nisou
- pojištění domu je smluvně zajištěno u Kooperativa pojišťovna, a.s., č.sml. 7721008686

E/ Pravidla pro správu společných částí domu a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku (§ 1166, odst. 2)

1. Vzájemný vztah vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a tímto prohlášením.
2. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku a spoluzívat společné části a prostory tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě. Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen vlastník jednotky odstranit na své náklady.
3. Vlastník jednotky je povinen umožnit po předchozí výzvě přístup do jednotky k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (např. rozvodů vody, elektřiny, plynu) procházejících jednotkou nebo se v ní nacházejících.
4. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas $\frac{3}{4}$ většiny vlastníků jednotek, a poté rozhodnutí příslušného stavebního úřadu. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas všech vlastníků jednotek v domě.
5. Neplnění povinností vlastníka jednotky projedná správce s vlastníkem do jednoho měsíce od neplnění povinností.
6. Nedojde-li k nápravě, správce písemně upozorní vlastníka na možnost podání soudní žaloby. Poté nedojde-li k nápravě, následuje podání žaloby.
7. Na společné vlastnictví musí být uzavřena smlouva o pojištění – živelní a odpovědnostní. Ostatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka jednotky.
8. Úklid v domě bude zajišťován vlastníky jednotek.
9. Každý vlastník jednotky je povinen uzavřít smlouvu o správě domu se správcem, kterého určili a v tomto prohlášení uvedli spoluvlastníci budovy vymezující jednotky v domě.
10. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemků podle velikosti svých spoluvlastnických podílů.

11. Správce sestavuje na každý rok rozpočet domu, který představuje přehled plánovaných nákladů a zdrojů jejich krytí. Správce je povinen předložit rozpočet domu k odsouhlasení všem spoluvlastníkům domu.
12. 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.
13. Vlastník jednotky je povinen platit na účet správce úhradu nákladů spojených se správou domu a úhrady za plnění poskytované s užíváním jednotky (služby).
14. Vyúčtování záloh provede správce nejpozději do šesti (6) měsíců od skončení zúčtovacího období. Zjištěný přeplatek uhradí správce vlastníku jednotky nejpozději do třiceti (30) dnů po vyúčtování. Ve stejné lhůtě je vlastník povinen uhradit správci zjištěn nedoplatek. Správce je povinen informovat vlastníky jednotek o pohyb a stavu finančních prostředků nejméně 1x ročně.
15. Náklady na správu domu představují zejména:
 - a) Náklady na údržbu a opravy společných částí domu a pozemku příslušejícímu k domu včetně uzavírání smluv se zhotoviteli;
 - b) pojištění domu, pokud pojištění není kryto pojištěním jednotlivých bytů včetně společných částí domu;
 - c) odměny správce;
 - d) spotřeba energií ve společných částech a prostorách domu (elektřina apod.);
 - e) odvoz komunálního odpadu, pokud není smlouva uzavřena mezi vlastníkem bytu a osobou provádějící odvoz a zneškodnění nebo uložení odpadu, vývoz fekálií z jímky;
 - f) úklid chodníků, úpravy pozemku přiléhajícího k domu;
 - g) ostatní náklady, vztahující se přímo k domu, popřípadě k přilehlému pozemku;
 - h) revize stanovené obecně závaznými předpisy.

Na úhradě nákladů uvedených v bodech a), b), c), h) se vlastníci jednotek podílejí v poměru spoluvlastnického podílu na společných částech domu, na úhradě nákladů uvedených v bodech d), e), f), g) každá jednotka podle počtu osob trvale hlášených jednotce.

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

16. Na úhradě nákladů vztahujících se přímo k domu, příp. pozemkům souvisejícím, se vlastníci jednotek podílejí obvykle v poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Náklady týkající se společných částí, které jsou tímto prohlášením určeny k užívání jen některým vlastníkem jednotky, nese v plné míře ten vlastník jednotky, který je užívá.

F/ Určení správce domu

Osobou odpovědnou za správu domu č.p. 6, který je součástí p.p.č. 256, k.ú. Hodkovice nad Mohelkou je ustanoven:

BYTOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ HODKOVICE, příspěvková organizace

IČ: 65100433

se sídlem Liberecká 6, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou

Podrobnosti o povinnostech správce domu a o správě domu budou uvedeny ve smlouvě o správě domu.

G/ Stanovy společenství vlastníků jednotek (§1166, odst. 2)

Pro případ změny vlastníka třetí bytové jednotky, kdy dojde za zákona k povinnosti založení společenství vlastníků jednotek, určuje vlastník nemovité věci tyto stanovy budoucího společenství vlastníků jednotek:

I. Název: Společenství vlastníků jednotek pro dům Hodkovice nad Mohelkou, Liberecká 6

II. Sídlo: Liberecká 6, 463 42 Hodkovice nad Mohelkou

III. Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:

- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
- b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
- c) volit a být volen do orgánů společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
- e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů.
- f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
- g) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
- h) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.

2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
 - včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
 - řídít se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
 - řídít se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
 - udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
 - zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
 - odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
 - umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
 - zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
 - umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.

IV. Určení orgánů společenství

- Orgány společenství jsou:
 - shromáždění,
 - předseda společenství vlastníků,
- Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný.

3. Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.
4. Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
5. Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.

V. Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
2. Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
3. Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání.
4. Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
5. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu nemovité věci jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
6. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
7. Nemí-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
8. Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění.
9. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
10. Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.

11. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství.
12. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

VI. Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu nemovité věci pro příští období,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
 - 1 členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
 - 2 změně účelu užívání domu nebo jednotky;
 - 3 změně podlahové plochy jednotky;
 - 4 úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;
 - 5 změně podílu na společných částech;
 - 6 změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
 - 7 opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 7;
 - 8 o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
 - 1 k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 6 odst. 6;
 - 2 k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
 - 3 k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;

- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy nemovité věci, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

VII. Rozhodnutí mimo zasedání

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
3. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
4. Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovky vyžadují vyšší počet hlasů.
6. Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu nemovité věci jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

VIII. Předseda společenství vlastníků

1. Statutárním orgánem společenství je předseda společenství vlastníků. Předseda zastupuje společenství ve všech záležitostech samostatně. Předseda společenství vlastníků podepisuje za společenství tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis a údaj o své funkci.
2. Předseda společenství vlastníků je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou nemovité věci s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
3. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
4. Je volen a odvoláván shromážděním.

5. Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, nejpozději uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
6. Funkční období předsedy společenství vlastníků činí pět let.

IX. Pravidla pro správu nemovité věci a užívání společných částí

1. Správa nemovité věci zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, 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.
2. Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy nemovité věci při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
3. Člen společenství má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních členů společenství. Dále má právo spoluužívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části nemovité věci, pokud neslouží pouze některým členům společenství.
4. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství.
5. Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
6. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení. V případě změny účelu užívání domu, bytu či nebytového prostoru se vyžaduje většinový souhlas členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
7. Úklid v domě a před domem (např. úklid sněhu) se zajišťuje na základě dohody mezi členy společenství.
8. Na společné vlastnictví se musí uzavřít nejméně toto pojištění:
 - živelní
 - odpovědnostníOstatní nepovinné druhy pojištění lze sjednat pouze na náklad příslušného vlastníka.

X. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce 1. měsíce kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.
2. Rozpočet zahrnuje dvě části:
 - a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:
 - zůstatek k 1. lednu,
 - tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu nemovité věci,
 - čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,
 - zůstatek k 31.12.;
 - b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,
 - pojištění nemovité věci,
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy nemovité věci a vedení účetnictví společenství,
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,
 - bankovní poplatky,
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednoteka výnosy, zejména:
 - příspěvky členů společenství na správu nemovité věci vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.

XI. Příspěvky na správu nemovité věci a úhrady nákladů na služby

1. Pro účely financování nákladů na správu nemovité věci platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady;nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu nemovité věci.
2. Zálohový příspěvek na správu nemovité věci, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak.
3. Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu nemovité věci platná v období předcházejícího kalendářního roku.

4. Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby:
- dodávku vody a odvádění odpadních vod,
 - osvětlení společných prostor v domě,
 - odvoz odpadních vod a čištění jímek,
 - čištění komínů,
 - odvoz komunálního odpadu
 - další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
5. Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu nemovité věci vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
6. Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:
- a) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
 - b) osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek, nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) a b) shromáždění vlastníků jinak.
7. Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

F/ Závěr

1. Náklady na vypracování tohoto prohlášení nese vlastník nemovité věci.
2. Přílohou tohoto prohlášení jsou schémata všech podlaží určující polohu jednotek a společných částí domu s údaji o podlahových plochách jednotek.

V Hodkovicích nad Mohelkou dne 21.06.2019

Město Hodkovice nad Mohelkou
Markéta Khauerová, starostka města