

S t e j n o p i s
N o t á ř s k ý z á p i s

sepsaný dne 23.4.2020 (slovy: dvacátého třetího dubna roku dva tisíce dvacet) mnou, Mgr. Pavlem Bernardem, notářem se sídlem v Brně, v mé kanceláři v Brně, Jezuitská 13, o zakladatelském právním jednání těchto účastníků:-----

- 1) **Bc. Jiří Machát, nar. 4.3.1983, bytem Azurová 2042/10, Brno**, jehož totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem a který prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. -----
- 2) **Ing. Iva Pipalová, nar. 23.3.1948, bytem Pellicova 655/47, 602 00 Brno**, jehož totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem a který prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. ---
- 3) **Pavel Zakopal, nar. 19.4.1953, bytem Pellicova 655/47, 602 00 Brno**, jehož totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem a který prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. ---
- 4) **Lubor Pipal, nar. 14.4.1979, bytem Pellicova 655/47, 602 00 Brno**, jehož totožnost mi byla prokázána platným úředním průkazem a který prohlásil, že je způsobilý samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis. -----

Účastníci tímto svým zakladatelským právním jednáním, přijímají stanovy společenství vlastníků v tomto znění: -----

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK

Čl. I -----

Obecná ustanovení -----

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy bytového domu č.p. 655, který je součástí pozemku parcela č. 1006/1 v katastrálním území Staré Brno, obec Brno, s adresou Brno, Pellicova 47 (dále jen „dům“), a pro správu pozemků parcela č. 1006/1, v k.ú. Staré Brno, jehož je bytový dům součástí (dále jen „pozemek“). -----

2. V domě se nacházejí jednotky. Jednotka je věc nemovitá a zahrnuje byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. (dále jen „jednotka“). -----
3. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě. Spoluvlastníci jednotky včetně manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů, zmocní v souladu s ustanovením § 1185 odst. 2 občanského zákoníku společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. -----
4. Společenství je při naplňování svého účelu způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Nesmí však podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být společníkem nebo členem podnikatelského subjektu. -----
5. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu. Společenství nesmí zajišťovat dluhy jiných osob. -----
6. Za dluhy společenství ručí jeho členové v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu. -----

Čl. II -----

Název a sídlo společenství -----

1. Název společenství zní: **Společenství vlastníků jednotek v Brně, Pellicova 655/47**---
2. Sídlem společenství je: Brno, Pellicova 655/47, PSČ: 602 00 -----

Čl. III -----

Pravidla pro správu domu a pozemku -----

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné a účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu a pozemku se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku. -----
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství. Správu domu a pozemku provádí společenství přímo nebo ji zajišťuje prostřednictvím smlouvy se subjektem, který se správou domů zabývá (dále jen „správce“). -----
3. V souvislosti se správou domu a pozemku může společenství uzavírat smlouvy. Jejich plnění kontroluje a v případě potřeby se jejich plnění domáhá. -----
4. Správou domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména: ---
 - provoz domu, -----
 - údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání, -----

- revizí technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu, -----
 - údržba pozemku včetně přístupových cest na pozemku, -----
 - prohlídka a čištění komínů, -----
 - uplatnění práva vstupu do bytu nebo nebytového prostoru v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt nebo nebytový prostor, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, -----
5. Správou domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména: -----
- zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů, -----
 - stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, -----
 - vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, -----
 - vedení seznamu členů společenství vlastníků jednotek, -----
 - uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov společenství vlastníků jednotek a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami společenství vlastníků jednotek, -----
 - činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
 - výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek; -----
 - zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - případně dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu -----
6. Společenství zajišťuje přímo nebo na základě smluv uzavřených s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí (dále jen „služby“), jako jsou dodávky elektriny, plynu, vody a odvod odpadní vody, případně úklid společných prostor. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----

- vybírání záloh na úhrady za služby zajišťované společenstvím, -----
 - rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, -----
 - vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami. -----
7. Společenství dále sjednává smlouvy týkající se zejména: -----
- pojištění domu, -----
 - zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek, ke kterým nemá osoba odpovědná za správu domu a pozemku oprávnění je provozovat. -----
8. Společenství dále dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. -----
9. Statutární orgán (výbor) je oprávněn rozhodnout o nabytí movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:-
- nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých), -----
 - zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,00 Kč (slovy: deset tisíc korun českých). -----
10. Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 2.000,00 Kč (slovy: dvou tisíc korun českých) v průměru na každou jednotku je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně 3 (tři) potencionální dodavatele. -----

Čl. IV -----

Pravidla pro užívání společných částí -----

1. Společnými částmi jsou ty části nemovité věci - domu a pozemku, které mají podle své povahy sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, prádelna, sklepy, zahrada a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění může schválit domovní řád, kterým upraví podrobnosti způsobu užívání domu a jednotek. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby bydlící v domě a vstupující do domu. -----

2. Všichni vlastníci jednotek mají právo užívat společné části v míře, která je pro jejich užívání obvyklá. Hlavní zásadou užívání společných částí je, aby ze strany vlastníků jednotek nedocházelo k jejich poškození a při jejich užívání nebyli rušeni nebo omezováni ostatní vlastníci jednotek. -----
3. Pokud činností vlastníka jednotky nebo osob, které k němu mají vztah (spolubydlíci, návštěvy, nájemci, podnájemci, zákazníci), dojde k poškození společných částí, je vlastník jednotky povinen na svůj náklad zajistit uvedení do původního stavu. -----
4. 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. -----
5. V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Člen společenství nesmí přechovávat zvířata a krmit je ve společných částech domu a na pozemku a musí dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala dům, okolí domu a pozemek, a v případě vzniku znečištění toto ihned na svůj náklad odstranit. V opačném případě může nápravu zajistit společenství na náklady vlastníka, který tuto povinnost porušil. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----
6. Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech, zejména ukládání odpadků, látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně a kouření ve všech společných částech nebo vytváření přepážek ve společných částech. -----
7. V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve společných částech, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
8. Člen společenství je povinen zdržet se užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžiích byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
9. Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem výboru společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací výborem. -----

10. Člen společenství je povinen dbát na správné označení poštovní schránky, zvonku k bytu a vstupních dveří do bytu jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání bytu. -----
11. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem s výborem a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. -----
12. Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací výboru i ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. -----
13. Noční klid musí být dodržován v době od 22:00 hod. do 6:00 hod. V této době je třeba zdržet se hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů (vrtačky, roboty, atd.), hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. Používat televizní a rozhlasové přijímače, gramofony a jiné přehrávače tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. Uživatelé jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit. -----
14. Člen společenství je povinen předcházet výskytu hmyzu v jednotkách a jejich příslušenství, společných částech a jeho rozšiřování. V případě zjištění výskytu hmyzu je člen toto povinen oznámit společenství nebo správci domu k zajištění příslušného zásahu. -----

Čl. V -----

Orgány společenství -----

1. Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění -----
 - b) výbor společenství (dále jen „výbor“). -----

Čl. VI -----

Shromáždění -----

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. -----

2. Do působnosti shromáždění patří: -----
- rozhodování o změně stanov -----
 - rozhodování o změně prohlášení, kterým byly zřízeny jednotky -----
 - volba a odvolání členů výboru a rozhodování o výši jejich odměn -----
 - schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků -----
 - schválení rozpočtu na další období a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí -----
 - schvalování potřebných služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky -----
 - rozhodování -----
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení -----
 - o změně účelu užívání domu nebo jednotky -----
 - o změně podlahové plochy jednotky -----
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek -----
 - o změně podílu na společných částech -----
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky -----
 - o opravě, modernizaci nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním, není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru -----
 - o udělování předchozího souhlasu -----
 - o k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi -----
 - o k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru -----
 - o k nabytí, zcizení nebo zatížení movité věci, jejíž hodnota přesahuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, není-li toto rozhodnutí v pravomoci výboru -----
 - o k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil ----
 - určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, schválení smlouvy s touto osobou, schválení změny a vypovězení této smlouvy -----
 - rozhodování o dalších záležitostech určených stanovami nebo o záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je výbor. Výbor připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----

4. Shromáždění musí výbor svolat, požádají-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání vlastníci jednotek, kteří mají více než 1/4 všech hlasů, a to do 1 (jednoho) měsíce od doručení této žádosti. -----
5. Nesplní-li výbor povinnost svolat shromáždění podle odstavce 3 nebo 4, jsou oprávněni shromáždění na náklad společenství svolat vlastníci jednotek uvedení v odstavci 4. -----
6. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 (patnácti) dnů přede dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na viditelném místě. K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky v domě označené jménem člena společenství a současně zaslání na elektronickou adresu, kterou člen společenství výboru sdělí za účelem doručování, pokud ji má. -----
7. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění a místo, kde a kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny. Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení. -----
8. Jednání shromáždění řídí předseda výboru nebo pověřený člen výboru. V případě, že shromáždění nesvolal výbor, řídí jednání shromáždění jeden ze svolavatelů. -----
9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. -----
10. Při hlasování má každý vlastník jednotky počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu a pozemku. -----
11. K přijetí usnesení je zapotřebí většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů. -----
12. K přijetí rozhodnutí, kterým se (i) mění účel užívání domu nebo jednotky, nebo (ii) se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, nebo (iii) mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek. -----
13. Člen společenství může k jednání shromáždění a k hlasování na něm písemnou plnou mocí zmocnit jinou osobu. Pokud se jednání neúčastní společný zástupce (Čl. I odst. 3), spoluvlastníci nebo manželé můžou hlasovat, jen pokud jsou přítomni všichni spoluvlastníci jednotky, se kterou jsou hlasy spojeny. -----
14. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. V rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do 3 (tří) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. -----

15. Je-li pro to důležitý důvod, může každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. -----
16. Ke zvolení nebo odvolání členů výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství. -----
17. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá svolavatel, a to do 30 (třiceti) dnů ode dne konání shromáždění. Zápis musí obsahovat údaje prokazující způsobilost shromáždění se usnášet, dále stručný popis průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. -----
18. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis z jednání shromáždění výbor vhodí do poštovní schránky v domě označené jménem člena společenství nebo zašle na elektronickou adresu, kterou člen společenství výboru sdělí za účelem doručování, pokud ji má, a současně vyvěsí na domovní vývěsku společenství, a to po dobu nejméně 30 (třiceti) dnů. V této době mohou jednotliví vlastníci podat proti správnosti zápisu námitky. Zápis se též schvaluje na nejbližší schůzi shromáždění. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být archivovány. -----

Čl. VII-----

Rozhodování mimo shromáždění-----

1. Rozhodování mimo shromáždění se připouští jen v případě, když není svolané shromáždění způsobilé usnášení. Osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, může navrhnout v písemné formě do 1 (jednoho) měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Výbor zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství poštou, případně předá osobně proti podpisu. U návrhů posílaných poštou se má za to, že byly doručeny 3. den po odeslání. -----
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj, že se vlastník jednotky má vyjádřit do 15 (patnácti) dnů od doručení návrhu. -----
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ vlastníka jednotky s uvedením data, kdy bylo učiněno, podepsané na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. K vyjádřením (tj. naskenované písemné vyjádření s podpisem vlastníka) zaslaným jako příloha elektronickou poštou bude přihlíženo. -----
4. Nedoručí-li člen společenství výboru svůj souhlas s návrhem usnesení ve stanovené lhůtě od doručení návrhu členu společenství, platí, že s návrhem nesouhlasí. -----

5. Výbor oznámí vlastníkům jednotek písemně výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl. -----
6. Rozhodnutí se při tomto rozhodování přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.---

Čl. VIII -----

Výbor -----

1. Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu s výjimkou věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, nebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.---
2. Výbor má 2 (dva) členy a svých členů volí předsedu výboru a z funkce ho odvolává. Předseda výboru organizuje a řídí činnost výboru a svolává ho k jednáním. Druhý člen výboru zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti. -----
3. Členem výboru může být plně svéprávná fyzická osoba, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. Členem výboru může být též právnická osoba, jejíž zástupce jako člena výboru musí být plně svéprávnou fyzickou osobou, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání. -----
4. Závazek k výkonu funkce člena výboru je závazkem osobní povahy a člen výboru se nemůže nechat při výkonu své funkce zastoupit. -----
5. Funkční období členů výboru je 5 (pět) let, počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve výboru dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce. Člen výboru může být volen opětovně. -----
6. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit alespoň jednomu z členů výboru. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 2 (dvou) měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. -----
7. Za společenství jedná samostatně předseda výboru nebo druhý člen výboru. Jedná-li se o právní jednání, pro které zákon vyžaduje písemnou formu, jedná za společenství předseda výboru spolu s druhým členem výboru. Členové výboru za společenství podepisují tak, že k názvu společenství připojí svůj podpis. -----
8. Schůze výboru se konají podle potřeby, nejméně však jednou za kalendářní čtvrtletí.--
9. Výbor je schopen usnášení, jsou-li přítomni oba jeho členové. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí obou dvou hlasů členů výboru. Při hlasování má každý člen výboru 1 (jeden) hlas. -----

10. Výbor zejména -----

- zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění, -----
- zajišťuje plnění usnesení shromáždění, -----
- sjednává smlouvy k zajištění oprav v ceně do částky, která nespadá do působnosti shromáždění, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním domu a jednotek, -----
- odpovídá za vedení účetnictví a dodržování daňových předpisů, -----
- připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku, -----
- předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a rozpočet, -----
- zajišťuje řádné vedení administrativy společenství, -----
- sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,-----
- zajišťuje vyúčtování záloh na úhrady za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----
- zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství, -----
- za společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství, -----
- plní povinnosti ve vztahu k zápisům v rejstříku společenství vlastníků jednotek. -----

Čl. IX -----

První členové výboru -----

Prvními členy výboru jsou členové společenství vlastníků: -----

- Bc. Jiří Machát, nar. 4.3.1983, bytem bytem Azurová 2042/10, Brno, -----
- Ing. Iva Pipalová, nar. 23.3.1948, bytem Pellicova 655/47, 602 00 Brno. -----

Čl. X. -----

Vznik členství ve společenství -----

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě. -----

2. Společnými členy společenství jsou manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů a spoluvlastníci jednotek. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. -----
3. Společní členové mají nedělitelný hlas ve výši velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. -----
4. Společní členové společenství jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě výboru. -----
5. Společenství vede seznam svých členů. Členy společenství zapíše společenství do seznamu členů neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého pobytu, případně doručovací adresa, společný zástupce (Čl. I odst. 3), a velikost podílu na společných částech představující počet hlasů při hlasování na shromáždění. -----
6. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu. -----
7. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----

Čl. XI -----

Práva a povinnosti člena společenství -----

1. Členská práva a povinnosti člena společenství a jejich uplatňování je stanoveno zákonem a těmito stanovami. -----
2. Svá práva člen společenství uplatňuje zejména při jednáních shromáždění, podněty danými výboru nebo v případech, kdy to umožňuje zákon, i soudně. Plnění povinností člena společenství vynucuje výbor společenství. -----
3. Člen společenství má zejména tato práva: -----
 - účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami -----
 - účastnit se osobně nebo v zastoupení jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání, -----
 - volit a být volen do výboru, splňuje-li stanovené podmínky, -----
 - předkládat orgánům společenství návrhy a podněty týkající se činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství, -----

- obdržet v termínu vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků, -----
 - právo seznámit se, jak společenství hospodaří a jak dům nebo pozemek spravuje. Za tímto účelem může vlastník jednotky u společenství nebo s vědomím společenství u správce domu nahlížet do smluv uzavřených ve věcech správy, jakož i do účetních knih, dokladů, včetně podkladů, z nichž vychází určení výše jeho příspěvku na správu domu, záloh na služby a jejich vyúčtování, -----
 - nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění i výboru, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, -----
 - svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svou jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, -----
 - udržovat byt a společné části, které má vyhrazeny ve výlučném užívání, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, -----
 - žádat výbor o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě, -----
 - obdržet vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemku a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku. -----
4. Člen společenství má zejména tyto povinnosti: -----
- dodržovat právní předpisy, tyto stanovy a plnit rozhodnutí orgánů společenství přijatá v souladu se zákonem a těmito stanovami, -----
 - včas platit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku, -----
 - včas platit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
 - zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních členů společenství, -----
 - podílet se na úhradě ztráty společenství, -----
 - v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství uhradit společenství v případě plnění na služby spojené s užíváním jednotky (zálohy, vyúčtování) poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem a v ostatních případech zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem, -----
 - úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem shromáždění, -----
 - umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku, -----

- oznámit společenství vlastníků do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky: -----
 - § nabytí jednotky do vlastnictví, -----
 - § svoji adresu (adresu pro doručování), -----
 - § číslo svého bankovního účtu, -----
 - § počet osob, které budou mít v bytě domácnost, -----
 - § počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně 3 (tři) měsíce v jednom kalendářním roce, -----
 - § jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání (nájemce), včetně údajů uvedených shora, a -----
 - § jakoukoli změnu údajů uvedených shora, -----
- řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení, 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, -----
- řídit se pravidly pro správu domu a pozemku 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 svou jednotku a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání, a to tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, -----
- zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo jednotky, -----
- 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 jednotky nebo do společné části, kterou výlučně užívá, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, kterou výlučně užívá, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků, -----
- oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v jednotce a 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, -----

- zásahy do společných nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř jednotky nebo jsou přístupné pouze z jednotky, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství; -----
 - předat společenství k rukám výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy jednotky), -----
 - odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do domu nebo bytu; -----
 - i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníkům do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny, -----
 - pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby vČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do jednotky a udržovat tyto informace v aktuálním stavu. -----
5. Náklady na opravy a údržbu společných částí nemovité věci, a to oken, okenic, balkonů a lodžii, které jsou ve výlučném užívání některého z vlastníků jednotek, nese tento vlastník ze svého, včetně jejich výměny (v případě oken či okenic). -----
6. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči výboru. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----

Čl. XII -----

Zánik členství ve společenství -----

Členství ve společenství zaniká: -----

- převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky, -----
- úmrtím člena společenství – fyzické osoby, -----
- zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
- zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství, -----
- zánikem vlastnického práva ke všem jednotkám v domě, -----
- stanoví-li tak v jiných případech zákon. -----

Čl. XIII -----

Pravidla pro tvorbu rozpočtu, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb -----

1. Společenství hospodaří na základě rozpočtu celkových předpokládaných nákladů a výdajů: -----
 - a) na správu a provoz domu a pozemku, -----

- b) na služby spojené nebo související s užíváním bytů a nebytových prostor, -----
v účetním období, kterým je kalendářní rok. V případě tvorby zdrojů na opravy a
údržbu je rozpočet tvořen s přihlédnutím k předpokládaným nákladům v dalších
obdobích. -----
2. Rozpočet schvaluje shromáždění pro následující účetní období. V případě, že se
nepředpokládá pro následující rok změna jednotlivých položek rozpočtu, je výbor
oprávněn rozhodnout, že se rozpočet nemění a na další účetní období platí rozpočet
naposledy schválený shromážděním. -----
3. Náklady na správu a provoz domu a pozemku zahrnují vše, co je nutné nebo účelné
pro řádnou péči o dům a pozemek a zachování nebo zlepšení společných částí,
zejména tvorbu zdrojů na opravy a údržbu, tzv. fond oprav k financování nákladů na
údržbu, opravy, rekonstrukce, modernizace apod., pojištění objektu, náklady na
činnost statutárního orgánu, běžné provozní náklady (např. bankovní poplatky,
poštovné, telefony, správní poplatky apod.), poplatek za výkon správy domu ve výši
dle platných právních předpisů, splátky úvěru a úroků z něho, pokud společenství
financuje některé náklady na správu formou úvěru, poplatky stanovené rozhodnutím
shromáždění. -----
4. Vlastník jednotky je povinen přispívat na správu domu a pozemku. Náklady na činnost
výboru, poplatek za výkon správy domu a pozemku ve výši dle platných právních
předpisů, běžné provozní náklady a náklady vlastní správní činnosti platí vlastníci
všech jednotek stejně. Na ostatní náklady je vlastník povinen přispívat podle velikosti
svého spoluvlastnického podílu na společných částech. -----
5. Shromáždění je oprávněno rozhodnout o povinnosti vlastníků zaplatit jednorázový
příspěvek na správu domu a pozemku a o termínu jeho splatnosti. -----
6. Vlastník je povinen platit náklady na služby spojené nebo související s užíváním
jednotky a za tímto účelem je povinen platit společenství měsíčně zálohy. -----
7. Po skončení účetního období, kterým je kalendářní rok, provede společenství v
souladu s ustanoveními stanov rozúčtování nákladů na služby mezi vlastníky a
následně vyúčtuje vlastníkům náklady na služby a zálohy na ně (dále jen
„vyúčtování“). Předmětem vyúčtování nejsou příspěvky na správu domu, včetně fondu
oprav, jejichž zůstatky se převádí do dalšího roku. -----
8. Vlastní písemné vyúčtování na jednotlivé vlastníky provádí správce domu. Vyúčtování
bude vlastníkově předáno do 4 (čtyř) měsíců po skončení zúčtovacího období. Z
vyúčtování vzniklé přeplatky a nedoplatky jsou splatné do 31. 7. a v případě uplatnění
reklamací nejpozději do 31. 8. roku následujícího po zúčtovacím období. -----

Čl. XIV-----

Hospodaření společenství -----

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství. Jedná se zejména o příspěvky na správu domu a pozemku, platby za služby a další finanční prostředky získané při činnosti společenství. -----
2. Společenství vede účetnictví podle platných právních předpisů. -----
3. Případný zisk z hospodaření společenství bude každoročně převáděn do fondu oprav, pokud shromáždění vlastníků v rámci schvalování účetní závěrky nerozhodne v konkrétním případě jinak. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů. -----

Čl. XV-----

Zrušení společenství -----

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

Čl. XVI-----

Použití právních předpisů -----

1. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi. -----
2. V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. -----
3. V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku, upravuje: způsob výpočtu podlahové plochy bytu, stanoví, které části domu jsou společné a stanoví podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu. -----

4. Pokud by byly tyto stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů. -----
5. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.--

Vyjádření notáře dle § 70a zákona č. 358/1992 Sb. v platném znění: -----

Prohlašuji, že právní jednání obsažené v tomto notářském zápisu je v souladu s právními předpisy a s dalšími dokumenty, se kterými soulad právního jednání vyžaduje zvláštní právní předpis, že splňuje náležitosti a podmínky stanovené zvláštním právním předpisem pro zápis do veřejného rejstříku a že byly splněny a doloženy notáři formality, stanoví – li se pro právní jednání a pro zápis do veřejného rejstříku. -----

O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky přečten, jimi v celém rozsahu po přečtení schválen a spolu se mnou, notářem, vlastnoručně podepsán. -----

Bc. Jiří Machát, v.r.

Ing. Iva Pipalová, v.r.

Pavel Zakopal, v.r.

Lubor Pipal, v.r.

L.S.

Mgr. Pavel Bernard notář v Brně

3

Mgr. Pavel Bernard, v.r.

notář

Potvrzuji, že tento stejnopis, vyhotovený dnes, se doslovně shoduje s notářským zápisem, sepsaným mnou, Mgr. Pavlem Bernardem, notářem se sídlem v Brně a uloženým v mé Sbírce notářských zápisů pod NZ 338/2020. -----

V Brně dne 23.4.2020 (slovy: dvacátého třetího dubna roku dva tisíce dvacet). -----

notář