

STEJNOPIS NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dnes, dne devátého června roku dva tisíce dvacet jedna (09.06.2021) JUDr. Alicí Sedlákovou, notářem v Brně, v prostorách Úřadu městské části Brno-Královo Pole, na adrese Brno, Královo Pole, Palackého tř. 1365/59, kam se dostavili účastníci, jejichž totožnost byla notáři prokázána platnými úředními průkazy, a kteří prohlašují, že jsou způsobilí samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o němž je tento notářský zápis: -----

1) **Michal Šolc**, dat.nar. [REDACTED] bytem Brno, Pešanova 2519/4, PSČ 612 00,-----

2) **Statutární město Brno**, se sídlem Brno, Brno-město, Dominikánské náměstí 196/1, PSČ 602 00, IČ 449 92 785, za které jedná **Městská část města Brna, Brno - Královo Pole** Palackého tř. 1365/59, Brno 612 93, zastoupená starostkou Ing. Karin Karasovou, dat. nar. 23.05.1966, bydliště Brno, Hrnčířská 574/8, PSČ 602 00. -----

Michal Šolc a Statutární město Brno, požádali o sepsání tohoto notářského zápisu, jehož obsahem je přijetí stanov společenství vlastníků s názvem Společenství vlastníků Pešanova 4, Brno. -----

Michal Šolc, jako vlastník bytové jednotky číslo 2519/3, byt, (dále jen „*bytová jednotka*“), v budově č.p. 2519 byt. dům, na adrese Pešanova 4, postavené na pozemku parc. č. 1851 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m², a pozemek p.č. 1855/6 ostatní plocha, zeleň o výměře 66 m², vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 12184 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 595/4881 ke společným částem budovy č.p. 2519, byt. dům, v němž se jednotka – byt nachází, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 11830, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,-----

Statutární město Brno, jako vlastník: -----

bytové jednotky číslo 2519/1, byt, (dále jen „*bytová jednotka*“), v budově č.p. 2519 byt. dům, na adrese Pešanova 4, postavené na pozemku parc. č. 1851 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m², a pozemek p.č. 1855/6 ostatní plocha, zeleň o výměře 66 m², vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11831 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 582/4881 ke společným částem budovy č.p. 2519, byt. dům, v němž se jednotka – byt nachází, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 11830, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, -----

bytové jednotky číslo 2519/2, byt, (dále jen „*bytová jednotka*“), v budově č.p. 2519 byt. dům, na adrese Pešínova 4, postavené na pozemku parc. č. 1851 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m², a pozemek p.č. 1855/6 ostatní plocha, zeleň o výměře 66 m², vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11831 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 582/4881 ke společným částem budovy č.p. 2519, byt. dům, v němž se jednotka – byt nachází, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 11830, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, -----

bytové jednotky číslo 2519/4, byt, (dále jen „*bytová jednotka*“), v budově č.p. 2519 byt. dům, na adrese Pešínova 4, postavené na pozemku parc. č. 1851 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m², a pozemek p.č. 1855/6 ostatní plocha, zeleň o výměře 66 m², vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11831 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 593/4881 ke společným částem budovy č.p. 2519, byt. dům, v němž se jednotka – byt nachází, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 11830, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, -----

bytové jednotky číslo 2519/5, byt, (dále jen „*bytová jednotka*“), v budově č.p. 2519 byt. dům, na adrese Pešínova 4, postavené na pozemku parc. č. 1851 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m², a pozemek p.č. 1855/6 ostatní plocha, zeleň o výměře 66 m², vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11831 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 632/4881 ke společným částem budovy č.p. 2519, byt. dům, v němž se jednotka – byt nachází, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 11830, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, -----

bytové jednotky číslo 2519/6, byt, (dále jen „*bytová jednotka*“), v budově č.p. 2519 byt. dům, na adrese Pešínova 4, postavené na pozemku parc. č. 1851 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m², a pozemek p.č. 1855/6 ostatní plocha, zeleň o výměře 66 m², vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11831 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 635/4881 ke společným částem budovy č.p. 2519, byt. dům, v němž se jednotka – byt nachází, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 11830, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, -----

bytové jednotky číslo 2519/7, byt, (dále jen „*bytová jednotka*“), v budově č.p. 2519 byt. dům, na adrese Pešínova 4, postavené na pozemku parc. č. 1851 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m², a pozemek p.č. 1855/6 ostatní plocha, zeleň o výměře 66 m², vše v k.ú.

Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11831 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 631/4881 ke společným částem budovy č.p. 2519, byt. dům, v němž se jednotka – byt nachází, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 11830, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,-----

bytové jednotky číslo 2519/8, byt, (dále jen „bytová jednotka“), v budově č.p. 2519 byt. dům, na adrese Pešanova 4, postavené na pozemku parc. č. 1851 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 259 m², a pozemek p.č. 1855/6 ostatní plocha, zeleň o výměře 66 m², vše v k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 11831 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 631/4881 ke společným částem budovy č.p. 2519, byt. dům, v němž se jednotka – byt nachází, zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví číslo 11830, k.ú. Královo Pole, obec Brno, okres Brno-město, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město,-----

oba společně se dohodli, že přijímají stanovy společenství vlastníků s názvem Společenství vlastníků Pešanova 4, Brno tohoto znění: -----

S T A N O V Y
Společenství vlastníků Pešanova 4, Brno
ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I
Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků (dále jen „společenství“) je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 89/2012 Sb. – občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo jen „zákon“). -----
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek – bytů (dále jen „jednotek“) v domě s číslem popisným 2519 (dále jen „dům“), který je postaven na pozemku parcelní číslo 1851, katastrální území Královo Pole (dále jen „pozemek“), to vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 11830, vedeném u katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrálním pracovištěm Brno – město pro katastrální území Královo Pole (dále jen „člen společenství“). Jednotky v domě vznikly dle prohlášení vlastníka nemovité věci ze dne 17.05.2018 vloženým do příslušného katastru nemovitostí pod číslem jednacím V-11795/2018-702 (dále jen „prohlášení vlastníka“).-----
3. Pokud je kterákoliv jednotka ve spoluvlastnictví více vlastníků, popř. pokud je kterákoliv jednotka ve společném jmění manželů, jsou tito spoluvlastníci či manželé povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit předsedovi společenství, a

to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů.-----

4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách. K právním jednáním, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Názvem společenství jsou slova „Společenství vlastníků Pešinoва 4, Brno“.-----
2. Sídlo společenství je: Pešinoва 2519/4, Královo Pole, 612 00 Brno.-----

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku

1. Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nadstavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je společenství.-----
2. Činnostmi týkající se správy domu a pozemku z hlediska **provozního a technického** se rozumí zejména-----
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání; týká se to také všech technických zařízení domu, jako společných částí, dále společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení vlastníka nebo stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady,-----
 - b) revize a opravy technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu,-----
 - c) revize a opravy domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,-----
 - d) revize, prohlídky a čištění komínů,-----
 - e) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,-----

- f) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svůj byt, včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu. -----
3. Činnostmi týkající se správy domu a pozemku z hlediska **správních činností** se rozumí zejména -----
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství z jiných právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu, -----
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku, stanovení záloh na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov, -----
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání (pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů), řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství, -----
 - d) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají ze stanov, ze zákona a z usnesení shromáždění vlastníků přijatých v souladu s jinými právními předpisy a se stanovami, --
 - e) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány, -----
 - f) vedení evidence nákladů vztahujících se k činnosti společenství, -----
 - g) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky, -----
 - h) činnosti spojené s provozováním společných částí domu a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání s tím souvisejících smluv, -----
 - i) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek, -----
4. Pro účely správy domu a pozemku je společenství oprávněno sjednávat smlouvy týkající se zejména -----
- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemku, -----
 - b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí domu a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci zajišťují u dodavatele přímo, -----
 - c) pojištění domu, -----
 - d) nájmu společných částí domu, -----
 - e) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselagregáty a podobná vyhrazená technická zařízení, -----
 - f) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství. -----
5. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jim uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany. -----

Čl. IV

Zajišťování správy domu a pozemku na základě smlouvy se správcem

1. Shromáždění vlastníků může rozhodnout, že některé činnosti spojené se správou domu a pozemku může pro společenství zajišťovat fyzická či právnická osoba (tzv. správce), a to na základě uzavřené smlouvy (tzv. smlouva o správě).-----
2. Smlouva o správě obsahuje-----
 - a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,-----
 - b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,-----
 - c) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o finančním hospodaření společenství,-----
 - d) povinnost správce před ukončením jeho činnosti předat předsedovi společenství všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,-----
 - e) další náležitosti stanovené shromážděním.-----
3. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 a 2 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona a z těchto stanov. -----

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. V

Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou -----
 - a) shromáždění,-----
 - b) předseda společenství vlastníků (dále také jen „předseda společenství“),-----
 - c) revizor, rozhodne-li o tom shromáždění. -----
2. Členem voleného orgánu nebo zástupcem právnické osoby, jako člena takového orgánu je způsobilý ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem téhož voleného orgánu (§ 159, odstavec 2 občanského zákoníku). -----
4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením nebo odvoláním z funkce. -----
5. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. -----

6. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z 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 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství odstoupení z funkce oznámí shromáždění vlastníků, které pro tento účel neprodleně svolá.
7. Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----

Čl. VI Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. ---
2. Do výlučné působnosti shromáždění patří-----
 - a) změna stanov, -----
 - b) změna prohlášení vlastníka, -----
 - c) zřizování orgánů, volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn, -----
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, -----
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu včetně stanovení výše příspěvku na dlouhodobou zálohu za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu (tzv. fond oprav, viz článek XII, odstavec 2), -----
 - f) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, -----
 - g) rozhodování o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce přesáhne souhrnnou částku 50.000 Kč a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce přesáhne v souhrnu částku 50.000 Kč a jiné právní jednání, jehož předmětem je plnění v hodnotě přesahující v souhrnu částku 50 000 Kč,-----
 - h) rozhodování o opravách nebo stavebních úpravách, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000 Kč, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,-----
 - i) rozhodování o vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
 - j) rozhodování o členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----
 - k) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo jednotek,-----
 - l) rozhodování o změně podlahové plochy jednotek, -----
 - m) rozhodování o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek, -----
 - n) rozhodování o změně podílu na společných částech domu, -----
 - o) rozhodování o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky či jednotek, -----
 - p) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,-----
 - q) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru, -----

- r) schválení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku (tj. správce), rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou (tj. smlouvy o správě) a schválení změny smlouvy o správě v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti, -----
- s) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí. -----
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává ho předseda společenství. -----
 4. Pokud není zvolen předseda společenství, svolají shromáždění na náklady společenství členové společenství, kteří mají víc než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva; v takovém případě musí na návrhu programu být volba předsedy společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění. -----
 5. Shromáždění musí být předsedou společenství svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu programu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají víc než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení žádosti. Jestliže předseda společenství shromáždění v uvedeném termínu nesvolá, svolají ho na náklad společenství členové společenství, kteří o svolání požádali. -----
 6. Shromáždění se svolává pozvánkou, kterou svolavatel vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství a současně ji zašle všem členům společenství na jimi pro tento účel uvedenou doručovací adresu. Doručovací adresa může být emailová nebo poštovní, přičemž poštovní adresa může být Pešínova 4, Brno. V případě, že si člen společenství zvolí poštovní adresu, rozumí se zasláním pozvánky její vhození do schránky, a tímto okamžikem se považuje pozvánka i za doručenou. V případě, že si člen společenství zvolí e-mailovou adresu, pozvánka se považuje za doručenou okamžikem odeslání emailu s pozvánkou. Každý člen společenství je povinen bez zbytečného odkladu oznámit předsedovi společenství svou doručovací adresu a jakoukoli její změnu. Pokud člen společenství doručovací adresu nezvolí, odešle se pozvánka na poštovní adresu vlastníka uvedenou v katastru nemovitostí. -----
 7. Pozvánka musí být odeslána vlastníkům jednotek a současně vyvěšena na nástěnku společenství (dle předchozího odstavce) nejméně 10 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde a od kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny a v pozvánce se uvede návrh usnesení k jednotlivým bodům programu jednání shromáždění. -----
 8. Jednání shromáždění řídí předseda společenství. Ve výjimečném případě může řídit shromáždění kdokoliv, kdo bude shromážděním schválen jako řídicí shromáždění. V případě svolání shromáždění svolavatel podle odstavce čtvrtého nebo pátého řídí jednání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavatelí. V úvodu shromáždění se zvolí ověřovatel zápisu. -----
 9. Každý vlastník má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech domu, které jsou společné všem vlastníkům. -----

10. Shromáždění je způsobilé se usnášet, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupeni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů. -----
11. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu je zapotřebí souhlasu všech členů společenství. Pokud se rozhodnutím mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek. Pokud se rozhodnutím mění poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, v takovém případě se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek. Pokud někteří vlastníci nejsou na shromáždění vlastníků přítomni, je možno v těchto případech získat jejich dodatečný souhlas v písemné podobě. V tomto případě se postupuje analogicky dle článku VII.-----
12. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů či v podílovém spoluvlastnictví, jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3. -----
13. 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 tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.-----
14. 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. -----
15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje řídicí shromáždění, zapisovatel a ověřovatel zápisu. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství. -----

Čl. VII

Rozhodování per rollam (písemně) mimo zasedání shromáždění

1. Předseda společenství může rozhodnout o tzv. hlasování per rollam – písemném hlasování mimo shromáždění. Souhlas či nesouhlas s konkrétní záležitostí pak může být vyjádřen jednotlivými členy společenství mimo shromáždění, a to písemně na jedné listině či na více listinách (dále jen „návrh“). -----
2. Pokud není svolané shromáždění způsobilé usnášet se dle těchto stanov, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout hlasování per rollam do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno tak, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.-----

3. Návrh 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 vyjádřit a která činí alespoň patnáct dní, max. však 45 dní.-----
4. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I. odst. 3. těchto stanov.-----
5. Předseda společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to do 10 pracovních dnů ode dne, kdy mohl znát výsledek hlasování, může oznámení učinit na náklady společenství ten, kdo usnesení navrhl.-----
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Pokud se rozhodnutím mění 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, v takovém případě se vyžaduje souhlas všech vlastníků jednotek.-----

Čl. VIII

Předseda společenství vlastníků

1. Předseda společenství vlastníků plní funkci statutárního orgánu společenství, činí právní jednání a podepisuje jménem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Za svou činnost odpovídá předseda společenství vlastníků shromáždění. Předseda společenství vlastníků je volen a odvoláván shromážděním -----
2. Odpovědnost předsedy společenství za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními zákona.-----
3. Předseda společenství jako statutární orgán společenství zejména -----
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění, -----
 - b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů, -----
 - c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody, -----
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, -----
 - e) zajišťuje řádné vedení písemností společenství, -----
 - f) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby, případně další příspěvky schválené shromážděním, -----
 - g) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků, -----

- h) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností druhých smluvních stran a včasné uplatňování pohledávek společenství,-----
 - i) zajišťuje případnou změnu osoby správce, -----
 - j) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách (zákon č. 67/2013 Sb.) a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,-----
 - k) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,-----
 - l) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,-----
 - m) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům. -----
4. Předseda společenství je povinen po zjištění vzniku dluhu člena společenství vůči společenství upozornit písemně člena společenství na tento dluh a vyzvat ho k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po tomto upozornění, je oprávněn předseda společenství podat jménem společenství žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.
5. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je předseda společenství oprávněn činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit opatření k nápravě tím není dotčeno. -----
6. Prvním předsedou společenství byl určen: Marek Vrbka, dat. nar. [REDAKCE] bytem Brno, Královo Pole, Pešanova 2519/4, PSČ 612 00. -----

Čl. IX Revizor

1. Revizor je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy společenství potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislý na ostatních orgánech společenství. Revizor je volen shromážděním vlastníků. -----
2. Revizor v rámci své působnosti zejména -----
- a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,-----
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávám předsedy společenství určeným k projednání na shromáždění, -----
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti, -----
 - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění, -----

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSKÁ PRÁVA A POVINNOSTI

Čl. X

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách, a to zejména -----
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovvi výkon stejných práv ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,-----
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami, -----
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na jednání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce,-----
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,-----
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti, -----
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
 - g) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění a do zápisů ze schůzí shromáždění, -----
 - h) seznámit se s hospodařením společenství,-----
 - i) nahlížet do smluv sjednaných společenstvím, jakož i do účetních knih a dokladů společenství.-----

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanovách a má zejména povinnost -----
 - a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo jednotky,-----
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku včetně fondu oprav, stanovené zálohy na úhradu za služby, energie a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování, -----
 - c) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,-----
 - d) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny ve výlučném užívání,-----
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kdy to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,-----
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo ti, jimž umožnil vstup do jednotky nebo do domu, -----
 - g) umožnit umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií v jednotce a odečet naměřených hodnot, -----
 - h) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na

- společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl alespoň 7 dní předem vyzván předsedou společenství, -----
- i) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně předseda společenství alespoň tři dny předem,-----
- j) po předchozím vyzvání umožnit vstup předsedovi společenství či jim pověřeným třetím osobám do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části domu nebo jiné jednotky,-----
- k) předložit předsedovi společenství stavební dokumentaci v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svoji jednotku a pokud je tato stavební dokumentace podle jiných právních předpisů vyžadována,-----
- l) písemně oznámit předsedovi společenství a správci, nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro potřeby správy domu, tj. zejména jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého bydliště, e-mailovou adresu, doručovací adresu a údaje dle písmena m) tohoto odstavce,-----
- m) písemně oznamovat předsedovi společenství a správci všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména změny v počtu osob, které mají v jednotce domácnost a užívají ji po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotky jednotku k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. Oznámení učiní nejpozději do jednoho týdne ode dne, kdy ke změně došlo, -----
- n) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku včetně příspěvku do fondu oprav a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do posledního dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit společenství poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení,-----
- o) dodržovat domovní řád, pokud je odsouhlasený shromážděním. -----
3. Jestliže vlastník nesplní svoji povinnost uvedenou v předchozím odstavci písmenu m), zejména nesplní-li vlastník povinnost oznámit změnu počtu osob, je povinen zaplatit společenství pokutu, ledaže by splnění povinností ve stanovené lhůtě nebylo spravedlivé požadovat nebo k nesplnění lhůty došlo zaviněním společenství. O udělení této pokuty rozhoduje předseda společenství. Výše pokuty se stanovuje na 50 Kč za každý započatý den prodlení při porušení každé jednotlivé povinnosti. -----

ČÁST PÁTÁ – HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále na úhradu za služby a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.-----
2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. -----
3. Vlastníci jednotek jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.-----
4. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu, které jsou společné vlastníkům všech jednotek. -----
5. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí vůči společenství převodce.-----

Čl. XII

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku včetně příspěvku do fondu oprav, zálohy na úhradu za služby a energie platí vlastníci v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství.-----
2. Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí domu v rámci příspěvků na správu domu a pozemku vytváří společenství účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobou zálohu (tzv. fond oprav). Tato záloha se nevyúčtovává a převádí se vždy do dalšího roku. Pokud dohoda všech vlastníků jednotek neurčuje jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu. Výši měsíčního příspěvku stanoví shromáždění vlastníků (viz článek VI, odstavec 2 písmeno e)).-----
3. Příspěvky určené na odměňování předsedy společenství, revizora, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně, tzn. rovným dílem. Podobnými náklady se rozumí zejména-----
 - a) náklady na zřízení, vedení a zrušení bankovních účtů společenství, -----
 - b) náklady na rozúčtování a vyúčtování plnění spojených s užíváním jednotek, včetně provedení odečtů hodnot z poměrových měřidel spotřeby vody a ze zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo, -----
 - c) náklady na pořízení majetku sloužícího pro vlastní správní činnost, například počítač včetně softwarového vybavení a jeho odpisy, -----
 - d) náklady kanceláře společenství, například vybavení, kancelářské potřeby, spotřeba elektřiny, je-li samostatně měřena, -----
 - e) poštovné, -----

- f) náklady spojené s poskytováním právních služeb týkajících se správy domu a pozemku.
4. Nebylo-li řečeno jinak, přispívá vlastník jednotky na správu domu a pozemku ve výši odpovídající jeho podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.-----
 5. O výši příspěvků na ostatní náklady za služby a energie rozhoduje v souladu se zákonem shromáždění. -----
 6. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (viz článek VI, odstavec 2 písmeno e)). Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 4 kalendářních měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb. -----
 7. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat. -----

-----**konec stanov**-----

B.

Zakladatelé výslovně prohlašují, že v návaznosti na ust. § 12 zák. č. 304/2013 Sb. (o veřejných rejstřících právnických a fyzických osob) souhlasí s tím, aby na základě tohoto notářského zápisu byl proveden zápis jejich osob do rejstříku společenství vlastníků jednotek.

C.

Notář v souladu s ust. § 70 a 70a zák. č. 358/1992 Sb. o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že právní jednání obsažené shora tohoto notářského zápisu: (i) je v souladu s právními předpisy, (ii) splňuje náležitosti a podmínky stanovené právními předpisy pro zápis do obchodního rejstříku. -----

- - - O tom byl tento notářský zápis sepsán, účastníky, podle jejich prohlášení přečten, jimi v celém rozsahu a bez výhrad schválen a poté jimi, spolu se mnou, notářem, vlastnoručně podepsán. -----

Statutární město Brno

Ing. Karin Karasová, v.r. L.S.

Michal Šolc, v.r.

L.S. JUDr. Alice Sedláková, v.r.

NZ 123/2021
N 170/2021

Ověřuji, že tento stejnopis notářského zápisu, se doslovně shoduje s originálem notářského zápisu, uloženým ve sbírce notářských zápisů JUDr. Alice Sedlákové, notáře v Brně, pod shora uvedenou spisovou značkou. -----
V Brně, dne čtrnáctého června roku dva tisíce dvacet jedna (14.06.2021).-----

JUDr. Alice Sedláková
n o t á ř

JUDr. Alice
Sedláková

Podpsal JUDr. Alice Sedláková
DN: cn=JUDr. Alice Sedláková,
c=CZ, o=JUDr. Alice Sedláková,
notářka, ou=notářka v Brně,
email=sedlakova@notaris.cz
Datum: 2021.06.14 16:29:09 +02'00'