

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný v Brně, Rooseveltova 11, dne **14.4.2016** (slovy: čtrnáctého dubna roku dva tisíce šestnáct) JUDr. Zdeňkem Ryšánkem, notářem se sídlem v Brně, -----

o rozhodnutích shromáždění

Společenství pro dům Kubičkova 1,3,5, č.p. 868,869,870, Brno se sídlem v Brně, Kubičkova 869/3, PSČ 63500, identifikační číslo 27702456, které je zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně v oddílu S, vložka 5359 (dále jen „společenství“), přijímaných dne 14.4.2016 v Brně-Bystrci ve Společenském centru. -----

I.

Po celou dobu přijímání rozhodnutí shromáždění byl jeho předsedajícím **Ing. František Basovník**, nar. 18.2.1951, bydliště Brno, Kubičkova 5, jehož totožnost jsem ověřil z platného úředního průkazu, který prohlásil, že -----

- shromáždění bylo svoláno v souladu s platnými stanovami společenství, -----
- podle stanov společenství je shromáždění schopno se usnášet, pokud jsou přítomni členové, kteří mají většinu hlasů, -----
- k přijetí usnesení shromáždění o změně stanov je třeba souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů, -----
- ke zvolení členů výboru je třeba souhlasu nadpoloviční většiny hlasů všech členů, --
- na tomto shromáždění jsou přítomni členové disponující **264526** hlasy z celkového počtu **371488** hlasů a shromáždění je tedy schopné usnášení a je způsobilé přijímat rozhodnutí, která jsou na jeho programu. -----

Způsobilost shromáždění přijímat rozhodnutí, která jsou na jejím programu, jsem ověřil z platných stanov společenství, z výpisu z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 3726 pro k.ú. Bystřec a z listiny přítomných. -----

II.

Předsedající navrhl přijetí tohoto **usnesení**: -----

Stanovy společenství se mění tak, že mají toto znění:-----

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků domu Kubičkova 1, 3, 5 v Brně (dále jen „společenství“) je korporací - právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemků uvedených v čl. II odst. 1.-----

2. Společenství vzniklo v souladu s § 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů dne 1.12.2005.-----
3. Společenství je způsobilé vykonávat práva zavazovat se ve všech věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu a pozemku, jakož i v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách.-----
4. Název společenství zní: **Společenství vlastníků domu Kubíčkova 1, 3, 5, Brno.**
5. Sídlo společenství: Brno, Kubíčkova 869/3, PSČ 635 00.-----

Čl. II

Předmět činnosti

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je bytový dům č.p. 868, 869 a 870 postavený na pozemcích p. č. 5798/1, 5798/2, 5799/1, 5799/2, 5800/1, 5800/2, 5800/3 a pozemky p.č. 5798/1, 5799/1, 5799/2, 5800/1, 5800/2, 5800/3 v katastrálním území Bystrc, obec Brno, s adresou Brno, Kubíčkova or.č. 1, 3 a 5. -----
2. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.-----
3. Činnostmi správy nemovité věci a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména zajišťování: ----
 - a) provozu, a údržby a opravy společných částí domu, včetně technických zařízení domu a společných částí technických sítí a rozvodů, a to tak, aby byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání,-----
 - b) stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci, a opravách společných částí domu, případně včetně změn, vedoucích ke změně v účelu užívání,-----
 - c) provozu, kontrol a revizi protipožárního zabezpečení domu,-----
 - d) provozu, revizí a oprav společných částí domu, jako rozvodů plynu, rozvodů elektrické energie, rozvodů vody a odvodů odpadních vod, výtahů, hromosvodů a jiných společných zařízení dle technického vybavení domu,-----
 - e) dalších činností, pokud vyplývají nebo vyplynou pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu,-----
 - f) činností spojených se správou domu a vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,-----
 - g) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku, 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. V rámci předmětu své činnosti je společenství oprávněno sjednávat smlouvy, především o -----
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo, -----
 - b) pojištění domu,

- c) nájmu společných částí domu, které jsou vlastnictvím společenství, -----
 - d) zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí domu, ke kterým nemá osoba, odpovědná za správu domu, oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, antény a podobná vyhrazená technická zařízení, -----
 - e) 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 pozemků z jiných právních předpisů.-----
4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavců 2 a 3 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů. -----
5. Při plnění úkolů podle občanského zákoníku a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:-----
- a) vybírání předem určených zálohových finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), -----
 - b) vedení evidence zálohových plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,-----
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství, -----
 - d) vedení účtu u banky a hospodaření se zálohovými finančními prostředky, -----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství,-----
 - f) vedení seznamu členů společenství,-----
 - g) provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností.-----
6. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli, plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadních vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, provoz zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a dalších technických zařízení dle vybavení domu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména: -----
- a) vybírání zálohových úhrad za služby zajišťované společenstvím,-----
 - b) vedení evidence zálohových plateb za služby podle písmene a),-----
 - c) rozúčtování nákladů na služby na jednotlivé členy společenství v souladu s příslušnými právními předpisy nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství, -----
 - d) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování. -----
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména: -----

- a) včasné uplatnění a vymáhání plnění povinností uložených členům společenství jinými právními předpisy nebo vyplývajících z těchto stanov a z usnesení shromáždění, -----
 - b) řádné hospodaření se svěřeným majetkem a se zálohovými finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek, -----
 - c) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek,
 - d) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství,-----
 - e) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.-----
8. Společenství je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění. Uzavřením smlouvy se smluvním správcem nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov. -----

Čl. III Orgány společenství

Orgány společenství jsou:-----

- a) shromáždění,-----
- b) výbor.-----

Čl. IV Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek. -----
2. 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.-----
3. Každý člen společenství je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.-----
4. Do výlučné pravomoci shromáždění náleží rozhodování o:-----
 - a) věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka,-----
 - b) schválení nebo změně stanov,-----
 - c) změně účelu užívání stavby, o změně stavby, jakož i o podstatných změnách či opravách týkajících se společných částí domu, podstatnými změnami či opravami je rozumí investice s předpokládanými náklady vyššími než 200.000,- Kč, havarijní opravy bez limitu,-----

- d) volbě a odvolání členů výboru a rozhodování o způsobu stanovení výše jejich odměn,-----
 - e) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu,-----
 - f) udělování předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o úvěru společenství vlastníků-----
 - g) o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,-----
 - h) o změně podílu na společných částech,-----
 - i) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
5. Shromáždění svolává nejméně jedenkrát v kalendářním roce výbor. Shromáždění musí být svoláno rovněž z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů. -----
 6. O svolání shromáždění musí být členové společenství písemně vyrozuměni nejméně 15 dnů přede dnem jeho konání. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a program jednání shromáždění. K pozvánce se připojí podklady k nejdůležitějším bodům jednání nebo informace o tom, kde se může člen společenství s těmito podklady včas seznámit. -----
 7. Svolání se dále oznamuje na třech nástěnkách v jednotlivých vchodech domu a na internetové stránce společenství, na které jsou pro členy uveřejňovány i další informace týkající se společenství.-----
 8. Jednání shromáždění organizuje a řídí pověřený člen výboru nebo osoba, kterou si shromáždění na začátku zvolí. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.
 9. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků, pokud zákon nestanoví jinak.-----
 10. Shromáždění hlasuje veřejně. Shromáždění může rozhodnout, že bude o určité věci (zejména o volbě členů výboru) provedeno tajné hlasování pomocí hlasovacích lístků. -----
 11. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají společný hlas. -----
 12. Záležitost, která nebyla zařazena do programu zasedání v pozvánce, může být shromážděním projednána a rozhodnuta pouze za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----
 13. K přijetí usnesení o změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku (jinak než v důsledku změny podílů na společných částech) je zapotřebí souhlas všech vlastníků jednotek. -----
 14. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis musí být vyhotoven do 30 dnů od konání shromáždění.-----

Čl. V

Rozhodnutí mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněná shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.-----
2. V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo zasedání shromáždění písemně na jedné či více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.-----
3. Obdobně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech společenství při správě domu; vždy však jen o jedné záležitosti.-----
4. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství, uvedenou v seznamu členů společenství nebo do poštovních schránek jednotlivých bytů, případně osobní předání. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně 15 dní ode dne doručení), ve které se má vlastník vyjádřit.-----
5. Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě pro vyjádření statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí.-----
6. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky souhlasím/nesouhlasím s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině, obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.-----
7. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže občanský zákoník nebo stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. -----
8. Statutární orgán oznámí na nástěnkách v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim tímto způsobem i celý obsah přijatého usnesení. -----

Čl. VI

Výbor společenství

1. Výbor je statutárním a výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle občanského zákoníku a těchto stanov v působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. Výbor je volen a odvoláván shromážděním. -----
2. Funkční období členů výboru činí 5 let a počíná dnem jejich zvolení. Na svém prvním zasedání výbor volí předsedu a místopředsedu. První zasedání výboru svolává jeho nejstarší člen, který také řídí jeho zasedání do zvolení předsedy.-----
3. Členem výboru může být zvolena pouze osoba, která splňuje zákonné požadavky na výkon funkce. -----
4. Členům výboru může být poskytnuta odměna za výkon funkce, přičemž její výši schvaluje shromáždění. -----
5. Člen výboru může být volen opětovně.-----

6. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnost, vyplývající z činnosti voleného orgánu společenství, případně je-li neomluveně nečinný na dobu nejméně 6 měsíců.-----
7. Člen výboru může během funkčního období odstoupit. Odstoupení oznamuje člen výboru písemně orgánu společenství, jehož je členem. Odstoupení je účinné ode dne, vzal výbor na vědomí. Pokud výbor nevezme odstoupení na vědomí do 30 dnů ode dne doručení oznámení člena o odstoupení, zaniká odstupujícímu členovi jeho funkce 30. dnem po doručení oznámení o odstoupení z funkce. -----
8. Za člena výboru, který odstoupil nebo byl odvolán, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů od zániku jeho funkce, pokud nebyl shromážděním zvolen náhradník pro takový případ.-----
9. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Shromáždění volí (příp. odvolává) jeho členy.-----
10. Výbor je tříčlenný. Volí ze svých členů předsedu a místopředsedu. Předseda organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství. V době jeho nepřítomnosti ho zastupuje místopředseda.-----
11. Za společenství jedná samostatně předseda výboru nebo místopředseda výboru. Vyžaduje-li zákon pro právní jednání písemnou formu, jednají společně alespoň dva členové výboru. -----
12. Výbor se schází podle potřeby, obvykle několikrát ročně; svolává jej předseda výboru. Při hlasování má každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášet se za přítomnosti většiny členů. Rozhoduje většinou hlasů všech členů. ----
13. Výbor jako výkonný orgán zejména:-----
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo, zajišťuje běžnou údržbu a opravu společných částí domu,-----
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku (zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, o údržbě a povinných revizích, o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku),-----
 - c) zajišťuje vyúčtování záloh za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení, -----
 - e) odpovídá za vedení písemností shromáždění (zápisů ze zasedání, evidence členů apod.),-----
 - f) uzavírá smlouvy ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb,-----
 - g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvek na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,-----

- h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby, než vlastník jednotky dlužící zálohy na příspěvky a služby své dluhy uhradí, složili na účet společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.-----
14. Výbor jako statutární orgán společenství zejména-----
- a) v souladu s občanským zákoníkem, stanovami a s usnesením shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,-----
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,-----
- c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků jednotek.-----

Čl. VII

Vznik členství, evidence členů společenství

1. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.-----
2. Za dluhy společenství ručí členové společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
3. Při převodu vlastnického práva člena společenství vlastníků k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemku.
4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.-----
5. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Členství vzniká dnem vzniku společenství nebo dnem nabytí vlastnictví k jednotce. -----
6. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na zasedání shromáždění hlasovat jako jeden vlastník – člen společenství s vahou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž hlas je nedělitelný. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.-----
7. Evidence členů společenství je vedena v Seznamu členů. Seznam členů obsahuje u každého člena společenství jméno, příjmení, adresu místa trvalého pobytu, příp. adresu pro doručování, počet hlasu při hlasování na shromáždění. U právnické osoby se uvede název, adresa sídla, jméno, příjmení a pracovní zařazení osoby zmocněné vykonávat členská práva a povinnosti. Při změně těchto údajů je člen společenství povinen neprodleně oznámit společenství vzniklou změnu.-----
8. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy, čísla účtu pro vypořádání záloh a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníkům jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho

měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To obdobně platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. -----

9. Vlastník jednotky oznámí bez zbytečného odkladu osobě odpovědné za správu domu změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, ponechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby. -----

Čl. VIII

Práva a povinnosti členů společenství

1. Člen společenství má zejména tato práva:-----
 - 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 rozhodování mimo zasedání,-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,-----
 - d) předkládat návrhy a podněty na zlepšení činnosti společenství a odstranění nedostatků v jejich činnosti,-----
 - e) obdržet včasné vyúčtování příspěvků na výdaje spojené se správou domu a záloh na úhradu za služby, které byly poskytnuty na účet společenství,-----
 - f) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů; nemá však právo požadovat vydání dokumentů do své dispozice,-----
 - g) seznámit se s hospodařením společenství vlastníků a způsobem správy nemovité věci.-----
2. Člen společenství je povinen zejména:-----
 - a) dodržovat stanovy a plnit usnesení orgánů společenství,-----
 - b) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy, rozhodnutími orgánů společenství a pokyny výrobce či správce těchto zařízení,-----
 - c) neprodleně upozorňovat výbor na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání jiných osob a na další skutečnosti, které společné části domu poškozují, a dále podle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování, včetně činností směřujících k předcházení škod,-----
 - d) ve stanoveném termínu hradit zálohy na stanovené příspěvky na výdaje spojené se správou domu a stanovené příspěvky na opravy, rekonstrukce a modernizace domu, a to poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu,-----
 - e) ve stanoveném termínu hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a nedoplatky vyplývající z vyúčtování,-----
 - f) umožnit po předchozím vyzvání vstup do jednotky osobám pověřeným kontrolou, prováděním oprav a úprav souvisejících s opravami ostatních jednotek a domu jako celku,-----

- g) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám vlastník jednotky nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti a jejich hosté,-----
 - h) zdržet se jednání, jimiž by zasahoval do práv ostatních členů společenství a podstatně omezoval nebo neumožňoval výkon jejich práv,-----
 - i) umožnit instalaci, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, tepla a jiných energií v jednotce a umožnit odečet naměřených hodnot,-----
 - j) do 15 dnů oznámit výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správu domu,-----
 - k) v případě převodu jednotky požádat statutární orgán, příp. osobu pověřenou, o potvrzení o výši dluhu, a doložit je nabyvateli jednotky,-----
 - l) oznamovat všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, kteří se v bytě zdržují déle než 14 dnů, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo, -----
 - m) udržovat jednotku na vlastní náklady v dobrém technickém stavu tak, aby nemohlo docházet ke škodám na ostatních částech domu,-----
 - n) zajistit, aby osoby, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu, dodržovaly pravidla pro správu domu a pro užívání společných částí,-----
 - o) podílet se na úhradě ztráty společenství.-----
3. Zasahuje-li vlastník jednotky do práv ostatních vlastníků jednotek takovým způsobem, že podstatně omezuje nebo znemožňuje výkon těchto práv a nesplní povinnosti uložené rozhodnutím soudu, může soud na návrh společenství nebo na návrh některého vlastníka nařídit prodej jednotky.-----
4. Škody, které v domě nebo na domě a pozemku způsobí svým zaviněním vlastník jednotky nebo osoby uvedené v odst. 2 písm. g), a které neodstraní na svůj náklad, je povinen uhradit do 90 dnů od jejich skutečného vyčíslení.-----

Čl. IX

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká:-----
- a) úmrtím člena společenství – fyzické osoby,-----
 - b) zánikem člena společenství – právnické osoby bez právního nástupnictví, -----
 - c) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,-----
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,-----
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiná zákonná úprava.-----
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví nového člena společenství do katastru nemovitostí.-----

Čl. X

Hospodaření společenství

1. Společenství spravuje svěřené prostředky vlastníků jednotek, které skládají členové společenství zálohově na náklady spojené se správou domu a pozemku a na úhradu záloh za služby spojené s užíváním jednotek. Společenství hospodaří i s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.-----
2. Společenství může zajišťováním činnosti podle odstavce 1 pověřit jinou osobu (správce).-----
3. Společenství vede účetnictví v souladu s právními předpisy.-----
4. Na každý kalendářní rok připraví výbor návrh rozpočtu společenství, který předloží shromáždění ke schválení nejpozději do konce února roku, na který je rozpočet sestaven. Při tvorbě rozpočtu výbor vychází z výsledků hospodaření předchozího roku a zohlední předpokládané výdaje v roce, kterého se rozpočet týká. Podle toho se stanoví výše příspěvků členů na správu domu a záloh na úhradu za služby. -----

Čl. XI

Úhrada nákladů spojených se správou domu a úhrada za služby

1. Vlastníci jednotek jsou povinni uhradit vždy do posledního dne daného měsíce na účet společenství:-----
 - a) zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku,-----
 - b) zálohy na služby spojené s užíváním jednotek.-----
2. Zálohy na příspěvky na správu domu a pozemku jsou tvořeny těmito složkami:
 - a) opravy, údržba, pojištění (vč. rekonstrukce, modernizace, oprav protipožárního zabezpečení, technických sítí, rozvodů, nákladů na revize atp.) na pokrytí každoročních výdajů, tak i dlouhodobých záloh na větší opravy či rekonstrukce. Jsou vyjádřeny poměrnou částkou na bytovou jednotku a měsíc. -----
 - b) vlastní správní činnost (vedení účtu, účetnictví, drobné provozní výdaje, náklady rozúčtování, vyúčtování, odečtů, odměny členů výboru atp.) Jsou vyjádřeny částkou v Kč/m² bytové jednotky za měsíc. -----
3. Předpis složky příspěvku na správu domu a pozemku se platí zálohově každý měsíc. -----
4. Nevyčerpaný přebytek příspěvků na správu domu a pozemku se převádí do následujícího roku, nerozhodne-li shromáždění jinak. -----
5. Záloha na služby spojené s užíváním jednotky 1 b) je určena na úhradu nákladů za jednotlivé služby a rozpočítávají se podle platných předpisů či směrnic. Tyto zálohy hradí vlastníci jednotek měsíčně přibližně ve výši alespoň 1/12 předpokládaných ročních nákladů na příslušnou jednotku v minulém roce. -----
6. Zúčtovacím obdobím je kalendářní rok (od 1. 1. do 31. 12.)-----
7. V případě opoždění platby příspěvků na správu domu a pozemku delší než 1 měsíc ode dne splatnosti, je dlužník povinen k dlužné částce uhradit úrok z prodlení. Výše úroku z prodlení se stanovuje v souladu s právními předpisy.-----
8. Vyúčtování uhrazených záloh na služby a skutečných nákladů, provedené v souladu s přísl. právními předpisy, doručí společenství vlastníkům jednotek nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.-----

9. Rozdíly z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníkoví jednotky a schválení shromážděním.-----
10. Případnou reklamaci vyúčtování předloží vlastník jednotky společenství neprodleně, písemně, nejpozději však do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Reklamaci musí společenství vyřídit do 30 dnů od jejich doručení. V případě požadavku vlastníka jednotky na přepočítání z důvodu nesprávně nahlášené spotřeby v této jednotce, musí vlastník jednotky uhradit náklady na nový přepočítání.-----
11. V případě opoždění platby určené na zálohu na úhradu služeb, nedoplatku za vyúčtování záloh služeb spojených s užíváním jednotky či zálohy na příspěvky na správu domu, které přesahují 1 měsíc ode dne jeho splatnosti, je dlužník povinen k dlužné částce uhradit poplatek z prodlení. Výše poplatku z prodlení se stanovuje v souladu s příslušným zákonem.-----

Čl. XII

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku

Pravidla pro užívání společných částí domu a pozemku jsou stanovena Domovním řádem, který schvaluje shromáždění.-----

Čl. XIII

Zánik společenství

1. Společenství zaniká výmazem ze seznamu společenství vlastníků jednotek vedeného příslušným soudem.-----
2. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě
 - z důvodu zániku budovy,-----
 - uzavřením dohody všech vlastníků o tom, že se vlastnictví jednotek mění na podílové spoluvlastnictví budovy,-----
 - rozhodnutím vlastníků jednotek, bylo-li společenství založeno dobrovolně, nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět,-----
 - jiným způsobem, který stanoví občanský zákoník nebo jiný zákon.-----
3. Práva a povinnosti společenství vlastníků přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru stanoveném podle podílu každého vlastníka jednotky na společných částech domu.-----

Čl. XIV

Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy neupravené těmito stanovami se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a dalšími právními předpisy. -----
2. V případě nájmu jednotky uzavřeného mezi vlastníkem a třetí osobou nejsou nijak dotčena práva a povinnosti vlastníka této jednotky ve vztahu ke společenství vyplývající pro něho ze stanov společenství a obecně závazných předpisů. -----

Osvědčení přijetí usnesení

Výsledek hlasování: Předsedající vyhlásil výsledek hlasování takto: Pro přijetí usnesení bylo **261536** hlasů, nikdo nehlasoval proti, **2990** hlasů se zdrželo hlasování. -

Osvědčuji, že toto usnesení **bylo přijato** rozhodným počtem **261536** hlasů a že jeho obsah je v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství. -----

III.

Odvolání členů výboru společenství

Předsedající navrhl přijetí tohoto usnesení: -----

Odvolávají se členové výboru společenství: -----

Ing. František Basovník, nar. 18.2.1951, bydliště Brno, Kubičkova 5, -----

Mgr. Anna Balšínková, nar. 21.3.1958, bydliště Brno, Kubičkova 1, -----

Monika Šimková, nar. 17.8.1976, bydliště Brno, Novotného 47. -----

Osvědčení přijetí usnesení

Výsledek hlasování: Předsedající vyhlásil výsledek hlasování takto: Pro přijetí usnesení bylo **261536** hlasů, nikdo nehlasoval proti, **2990** hlasů se zdrželo hlasování. -

Osvědčuji, že toto usnesení **bylo přijato** rozhodným počtem **261536** hlasů a že jeho obsah je v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství. -----

IV.

Volba výboru společenství

Předsedající navrhl, aby byli za členy výboru společenství zvoleni: -----

Ing. František Basovník, nar. 18.2.1951, bydliště Brno, Kubičkova 5, -----

Mgr. Anna Balšínková, nar. 21.3.1958, bydliště Brno, Kubičkova 1, -----

Monika Šimková, nar. 17.8.1976, bydliště Brno, Novotného 47. -----

Osvědčení volby

Předsedající vyhlásila výsledek hlasování takto: -----

Pro zvolení **Ing. Františka Basovníka**, **Mgr. Anny Balšínkové** a **Moniky Šimkové** bylo **264526** hlasů, nikdo nehlasoval proti, nikdo se nezdržel hlasování. -----

Předsedající konstatoval zvolení všech navržených členů výboru společenství. -----

Osvědčuji, že volba členů výboru společenství se uskutečnila v souladu se stanovami společenství a právními předpisy. -----

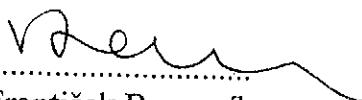
V.

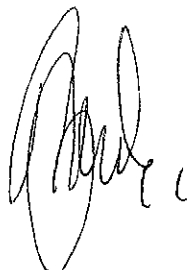
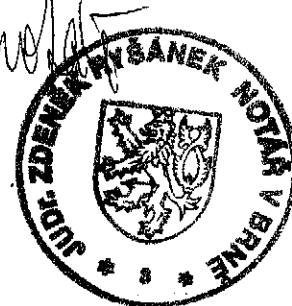
Osvědčení notáře

Osvědčuji, že při jednání shromáždění společenství, kterému jsem byl jako notář přítomen a které je předmětem tohoto osvědčení, byla dodržena veškerá právní jednání a formality, ke kterým jsou společenství a shromáždění povinny, a tyto byly v souladu s příslušnými právními předpisy. -----

strana čtrnáctá

Tento notářský zápis byl po přečtení předsedajícím schválen. -----


.....
Ing. František Basovník

Tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s notářským zápisem sepsaným JUDr. Zdeňkem Ryšánkem, notářem se sídlem v Brně, dne 14.4.2016 pod číslem NZ 259/2016.

V Brně dne 10.5.2016