

ZMĚNA PROHLÁŠENÍ

o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám podle ust. § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vlastník pozemku, jehož součástí je stavba bytového domu:

EMBRA Apartment s.r.o., IČ 269 79 641
se sídlem Česká 184, PSČ 664 31
zapsaná v obchodním rejstříku KS v Brně, oddíl C, č. vl. 49576
zastoupená panem Ing. Milanem Pangrácem, jednatelem

Předmět změny prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám

Prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám ze dne 9. 1. 2018 rozdělila společnost EMBRA Apartment s.r.o. vlastnické právo k pozemku p.č. 1013/465 - zastavěná plocha o výměře 833 m², jehož součástí je stavba bytového domu, v k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno – venkov, na jednotky.

Vklad vlastnického práva dle shora uvedeného prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám byl Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno - venkov, zapsán pod č.j. V – 531/2018 - 703, s právními účinky vkladu ke dni 10. 1. 2018.

S ohledem na to, že od zápisu jednotek do katastru nemovitostí došlo ke spojení dvou jednotek, a to jednotky č. 8303 a jednotky č. 8304 do jedné jednotky nově označené č. 8303, rozhodl vlastník budovy o změně vymezení jednotek v předmětném bytovém domě s tím, že tato změna zcela nahrazuje původní znění prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám:

Obsah:

- A/ Vlastnické právo k nemovitým věcem, popis domu
- B/ Vymezení jednotek
- C/ Určení společných částí
- D/ Práva, povinnosti a závady týkající se domu, jeho společných částí, která přejdou z vlastníka domu na vlastníky jednotek
- E/ Stanovy společenství vlastníků jednotek
- F/ Pravidla pro správu domu před vznikem společenství
- G/ Závěr

A.

Vlastnické právo k nemovitým věcem, popis domu

Obchodní společnost EMBRA Apartment s.r.o., prohlašuje, že je vlastníkem pozemku p.č. 1013/465 - zastavěná plocha o výměře 833 m², jehož součástí je stavba, bez způsobu využití, v k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov.

Obchodní společnost EMBRA Apartment s.r.o. dále prohlašuje, že se v souladu s certifikáty vydanými autorizovaným inspektorem č.j. C010-2012 dne 28. 12. 2012 a č.j. C001-2017 dne 24. 5. 2017, ve znění certifikátu vydaného autorizovaným inspektorem č.j. C001-2018 dne 7. 2. 2018 – změna stavby před jejím dokončením, stala stavebníkem výstavby bytového domu na výše uvedeném pozemku v k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno – venkov.

Obchodní společnost EMBRA Apartment s.r.o. tímto na základě ust. § 1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, činí prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále jen „Prohlášení“).

Vlastnické právo k pozemku p.č. 1013/465 v k. ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov, jehož součástí je stavba bytového domu, se rozděluje na následující jednotky:

Označení vymezených jednotek:

jednotky - byty

1. NP	8101 - 8103 8105 - 8110
2. NP	8201 - 8203 8205 - 8212
3. NP	8301 - 8303 8305 - 8312
4. NP	8401 8403 - 8404 8406 - 8407 8409 - 8410 8412
4. NP a 5. NP	8402, 8405 8408, 8411

sklady (příslušenství bytů)

PP	S01 - S43
1. NP	S44 - S46

nebytové jednotky - garáže

PP	6 - 14 16 - 23
----	-------------------

B.

Vymezení jednotek

Společnost EMBRA Apartment s.r.o. jako vlastník pozemku p. č. 1013/465 v k.ú. Moravany u Brna, jehož součástí je stavba bytového domu, vše specifikováno v části A., prohlašuje, že v budově vymezuje tyto jednotky:

Jednotka č. 8101 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 68,60 m². Součástí jednotky je sklad č. S30 umístěný v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6860/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8102 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 49,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S17 umístěný v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 4990/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8103 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 59,00 m². Součástí jednotky je sklad č. S24 umístěný v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 5900/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8105 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 71,70 m². Součástí jednotky je sklad č. S15 umístěný v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7170/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8106 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 60,40 m². Součástí jednotky je sklad č. S03 umístěný v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6040/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8107 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 60,30 m². Součástí jednotky je sklad č. S36 umístěný v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6030/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8108 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 87,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S08 umístěný v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 8790/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8109 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 97,20 m². Součástí jednotky je sklad č. S01 a sklad č. S23, oba umístěné v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 9720/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8110 - byt, umístěná v 1. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 69,20 m². Součástí jednotky je sklad č. S11 umístěný v podzemním podlaží budovy.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6920/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8201 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 74,80 m². Součástí jednotky je sklad č. S42 umístěný v podzemním podlaží budovy, terasa a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7480/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8202 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 49,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S12 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 4990/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8203 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 59,40 m². Součástí jednotky je sklad č. S25 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 5940/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8205 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 71,60 m². Součástí jednotky je sklad č. S10 umístěný v podzemním podlaží budovy a dva balkony.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7160/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8206 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 66,20 m². Součástí jednotky je sklad č. S14 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6620/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8207 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 66,40 m². Součástí jednotky je sklad č. S21 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6640/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8208 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 50,10 m². Součástí jednotky je sklad č. S02 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 5010/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8209 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 36,10 m². Součástí jednotky je sklad č. S31 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 3610/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8210 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 43,20 m². Součástí jednotky je sklad č. S32 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 4320/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8211 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 49,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S16 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 4990/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8212 - byt, umístěná ve 2. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 75,40 m². Součástí jednotky je sklad č. S37 umístěný v podzemním podlaží budovy, terasa a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7540/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8301 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 74,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S40 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7490/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8302 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 49,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S06 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 4990/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8303 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 82,00 m². Součástí jednotky jsou sklady č. S05 a č. S07 umístěné v podzemním podlaží budovy a dva balkony.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 8200/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8305 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 50,10 m². Součástí jednotky je sklad č. S20 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 5010/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8306 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 66,10 m². Součástí jednotky je sklad č. S35 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6610/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8307 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 66,10 m². Součástí jednotky je sklad č. S39 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6610/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8308 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 50,10 m². Součástí jednotky je sklad č. S19 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 5010/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8309 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 36,20 m². Součástí jednotky je sklad č. S04 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 3620/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8310 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 43,40 m². Součástí jednotky je sklad č. S18 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 4340/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8311 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 50,30 m². Součástí jednotky je sklad č. S26 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 5030/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8312 - byt, umístěná ve 3. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 75,40 m². Součástí jednotky je sklad č. S09 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7540/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8401 - byt, umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 68,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S38 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6890/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8402 - byt, umístěná ve 4. a v 5. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 74,00 m². Součástí jednotky je sklad č. S13 a sklad č. S33 oba umístěné v podzemním podlaží budovy, terasa a rozvody a příprava pro připojení klimatizace.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7400/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8403 - byt, umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 75,20 m². Součástí jednotky je sklad č. S22 umístěný v podzemním podlaží budovy a terasa.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7520/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8404 - byt, umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 71,60 m². Součástí jednotky je sklad č. S41 umístěný v podzemním podlaží budovy a terasa.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7160/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8405 - byt, umístěná ve 4. a v 5. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 76,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S43 umístěný v podzemním podlaží budovy, terasa a rozvody a příprava pro připojení klimatizace.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7690/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8406 - byt, umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 62,20 m². Součástí jednotky je sklad č. S28 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6220/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8407 - byt, umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 61,60 m². Součástí jednotky je sklad č. S34 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6160/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8408 - byt, umístěná ve 4. a v 5. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 76,90 m². Součástí jednotky je sklad č. S29 umístěný v podzemním podlaží budovy, terasa a rozvody a příprava pro připojení klimatizace.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7690/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8409 - byt, umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 71,70 m². Součástí jednotky je sklad č. S27 umístěný v podzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7170/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8410 - byt, umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 94,10 m². Součástí jednotky je sklad č. S44 umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 9410/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8411 - byt, umístěná ve 4. a v 5. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 70,60 m². Součástí jednotky je sklad č. S45 umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy, terasa a rozvody a příprava pro připojení klimatizace.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 7060/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8412 - byt, umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy, účel užívání bydlení. Podlahová plocha jednotky je 68,00 m². Součástí jednotky je sklad č. S46 umístěný v 1. nadzemním podlaží budovy a balkon.

Jednotka se sestává z bytu a spoluvlastnického podílu o velikosti 6800/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 6 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 15,90 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 1590/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 7 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 25,90 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2590/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 8 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 25,90 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2590/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 9 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 15,50 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 1550/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 10 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 22,30 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2230/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 11 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 22,30 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2230/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 12 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 15,30 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 1530/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 13 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 25,90 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2590/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 14 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 25,90 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2590/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 16 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 25,50 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2550/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 17 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 25,90 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2590/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 18 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 15,50 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 1550/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 19 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 26,60 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2660/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 20 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 16,70 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 1670/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 21 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 15,50 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 1550/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 22 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 25,90 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2590/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Jednotka č. 23 - nebytový prostor, umístěná v podzemním podlaží budovy, účel užívání garáž. Podlahová plocha jednotky je 25,90 m².

Jednotka se sestává z nebytového prostoru a spoluvlastnického podílu o velikosti 2590/315580 na společných částech nemovité věci vymezených v čl. C. tohoto prohlášení.

Poznamenává se, že podlahová plocha jednotek je vypočtena dle pravidel stanovených v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých náležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

C.

Určení společných částí

1. Společnou částí je pozemek, na němž je dům postaven, tj. pozemek p.č. 1013/465 - zastavěná plocha o výměře 833 m² v k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov, jehož součástí je stavba bytového domu.

2. Společnými částmi domu v k.ú. Moravany u Brna, obec Moravany, okres Brno - venkov, jako částmi podstatnými pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu podle § 1160 odst. 2 občanského zákoníku, které jsou společné všem vlastníkům jednotek, jsou:

- a) základy včetně hydroizolací, obvodové a nosné zdivo
- b) hlavní svislé a vodorovné konstrukce včetně základů domu
- c) krov, střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, komínů
- d) jeden hlavní vchod a jeden vedlejší vchod, vstupní dveře do domu
- e) schodiště, schody, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí
- f) domovní chodby
- g) jedna místnost určená pro uložení kočárků a kol
- h) rozvody vody, včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií
- i) rozvody kanalizace
- j) rozvody elektřiny až k bytovému jističi za elektroměrem
- k) vedení (zatrubkování) pro televizi, domovní elektroinstalace, bleskosvod, domácí zvonek
- l) osvětlovací tělesa ve společných prostorech
- m) úklid - technická místnost
- n) technická místnost pro vysavač v podzemním podlaží
- o) jedna výtahová šachta a jeden výtah
- p) obvodové stěny prostorově ohraničující byt i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy

a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách

- q) podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu
- r) přípojky kanalizace dešťové a splaškové včetně potrubí, vodovodní přípojka včetně šachty (hlavní vodoměr), přípojka NN, přípojka a rozvody plynu až k uzávěru pro byt
- s) protipožární zařízení
- t) zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu a ventilace až k zapojení do bytu, pokud byly pořízeny jako společné
- u) přístupové chodby ke skladům a prostor pro příjezd ke garážím v podzemním podlaží budovy

3. Všechny v tomto článku uvedené společné části mají právo užívat a podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech pozemku včetně bytového domu na něm postaveném se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnické podíly vyjádřené zlomkem jsou uvedeny u každé jednotky (viz. část B. tohoto prohlášení).

D.

Práva, povinnosti a závady týkající se domu, jeho společných částí, která přejdou z vlastníka domu na vlastníky jednotek

1. Na vlastníky jednotek přecházejí všechna práva, povinnosti a závady dosavadního vlastníka domu týkající se domu a jeho společných částí, a to v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickým podílům na společných částech nemovité věci.

2. Z vlastníka domu na vlastníky jednotek přecházejí práva a závazky týkající se domu a společných částí ze smluv sjednaných pro odběr pitné vody a stočného, odběr elektrické energie, pro dodávku plynu, smlouvy na odvoz domovního odpadu a pojištění domu a dalších smluv týkajících se správy společných částí domu.

3. Vlastníci jednotek jsou povinni při užívání prostoru, který je společnou částí domu na pozemku p.č. 1013/465, ve kterém jsou umístěny garáže a sklady (viz. čl. C odst. 1 písm. u) tohoto prohlášení), tento prostor udržovat, vysávat nebo jinak uklízet vodu vnesenou do tohoto prostoru.

4. Vlastníci jednotek, nacházejících se v budově, jehož společnou částí je prostor v podzemním podlaží budovy, ve kterém jsou umístěny garáže a sklady (viz. čl. C odst. 1 písm. u) tohoto prohlášení), jsou povinni umožnit a strpět průchod a průjezd přes tento prostor do prostoru v podzemním podlaží budovy, který je společnou částí domu na pozemku p.č. 1013/464 v k.ú. Moravany u Brna. Poznává se, že stavby bytových domů, na pozemcích p.č. 1013/465 a p.č. 1013/464 v k.ú. Moravany u Brna, spolu přímo sousedí, k sobě přiléhají a oba předmětné prostory, resp. budovy, jsou vzájemně průjezdné.

5. Obchodní společnost EMBRA Apartment s.r.o. je ve vztahu ke všem jednotkám v jejím vlastnictví zproštěna povinnosti platit příspěvky na správu domu, zejména příspěvky do fondu oprav, a to po dobu 2 roků ode dne vzniku společenství vlastníků jednotek v budově. Toto právo nepřechází na jiného vlastníka jednotky, než je obchodní společnost EMBRA Apartment s.r.o. Zproštění se nevztahuje na náklady vynaložené za spotřebované energie (voda, elektřina, plyn).

E.
Stanovy společenství vlastníků jednotek

Obchodní společnost EMBRA Apartment s.r.o., vlastník pozemku p.č. 1013/465 v k.ú. Moravany u Brna, jehož součástí je stavba bytového domu, schvaluje tyto stanovy Společenství vlastníků Jabloňová 4, Moravany:

S t a n o v y

Společenství vlastníků Jabloňová 4, Moravany

Čl. I.

Základní ustanovení

Název: **Společenství vlastníků Jabloňová 4, Moravany**

Sídlo: Moravany, Jabloňová 4, PSČ 664 48

Společenství vlastníků jednotek (dále také společenství) je právnickou osobou. Členy společenství jsou vlastníci jednotek v domě, společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotek, členem statutárního orgánu může být i osoba, která nevlastní jednotku v domě.

Čl. II.

Předmět činnosti

1. Předmětem činnosti společenství vlastníků je správa, provoz a opravy společných částí domu a pozemku vymezených způsobem stanoveným v těchto stanovách a zabezpečování dalších činností spojených s provozem domu a pozemku.
2. Správou domu se rozumí zajišťování:
 - a) provozu domu a pozemku,
 - b) údržby a oprav společných částí domu,
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, výtahů a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení dle vybavení domu,
 - e) prohlídek a čištění komínů,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství vlastníků z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
3. V rámci předmětu své činnosti může společenství vlastníků sjednávat smlouvy, především o:
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují u dodavatele přímo,
 - b) pojištění domu,
 - c) nájmu společných částí domu.
4. Společenství vlastníků zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 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 vlastníků dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu a pozemku, případně dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. II. odst. 8,
 - b) vedení evidence plateb vlastníků jednotek, které jsou podle písmene a) vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
 - f) vedení seznamu vlastníků jednotek.
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"), dodávky elektřiny, dodávky vody a odvod odpadních vod, úklid společných prostor, užívání výtahu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:
 - a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
 - b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky jednotek, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé vlastníky jednotek,
 - c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství vlastníků dále zajišťuje zejména:
 - a) včasné vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství,
 - b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,
 - c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.
8. Společenství dále zajišťuje změny stavby (nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace) a změny v užívání stavby, o kterých dříve rozhodlo shromáždění.

Čl. III.

Orgány společenství

Orgány společenství jsou:

- a) shromáždění
- b) výbor společenství (dále jen „výbor“)

Čl. IV.

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru.
3. Do působnosti shromáždění náleží:
 - a) změna stanov,
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
 - c) 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, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu

- pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem,
 - f) rozhodování o změně účelu užívání domu nebo bytu, o změně podlahové plochy bytu, 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 nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1.000,- Kč v průměru na každou jednotku,
 - g) udělování předchozího souhlasu k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nebo zůstatková cena v kalendářním roce převyšuje v souhrnu částku 10.000,- Kč, k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru, k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - h) rozhodování o výši příspěvků vlastníků jednotek na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. II. odst. 8,
 - i) vymáhání plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle občanského zákoníku a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do působnosti výboru,
 - j) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i o rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně a o rozsahu činnosti,
 - k) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství vlastníků,
 - l) rozhodování o pravidlech a jejich změně pro užívání společných částí domu,
 - m) rozhodování o dalších záležitostech společenství vlastníků, pokud tak stanoví občanský zákoník, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
4. Vlastník jednotky se účastní zasedání shromáždění osobně nebo prostřednictvím zplnomocněného zástupce na základě písemné plné moci předložené při prezenci.
 5. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok a svolává je výbor. Není-li zvolen výbor, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství vlastníků. Svolavatel připravuje též podklady pro zasedání shromáždění.
 6. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to nejméně takový počet vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.
 7. Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 5 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 5 nebo 6, jsou oprávněni shromáždění svolat tito vlastníci jednotek, jejichž počet hlasů činí více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich.
 8. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem vlastníků jednotek a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce společenství. Oznámi-li vlastník jednotky společenství svou e-mailovou adresu určenou k doručování písemností, je společenství oprávněno zaslat vlastníku jednotky pozvánku elektronickou poštou a pozvánka se v takovém případě považuje za doručenu jejím odesláním.
 9. Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou vlastníci jednotek seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

10. Zasedání shromáždění organizuje, připravuje a řídí předseda výboru; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 5 věta druhá nebo podle odstavce 6, řídí zasedání shromáždění vlastníci jednotky zmocněný tímto svolavatelem. Vlastníci jednotek volí na zasedání shromáždění zapisovatele.
11. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni vlastníci jednotek, kteří mají nadpoloviční většinu všech hlasů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
12. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu; spoluvlastníci jednotky mají společný hlas.
13. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká.
14. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, za podmínek uvedených v ust. § 1210 a násl. občanského zákoníku, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek. Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.
15. Vlastníci jednotek hlasují na shromáždění aklamací, nerozhodne-li shromáždění před zahájením jednání jinak.
16. Ze zasedání 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 zasedání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.
17. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru.

Čl. V. Výbor

1. Výbor organizuje a řídí činnost společenství vlastníků a rozhoduje o všech záležitostech, které nejsou zákonem, stanovami nebo rozhodnutím shromáždění vyhrazeny jinému orgánu. Výbor jako výkonný orgán společenství plní usnesení shromáždění, svolává jej, připravuje jeho zasedání, odpovídá mu za svou činnost a podává mu zprávy o své činnosti.
2. Výbor je statutárním orgánem společenství vlastníků. Za společenství vlastníků jedná navenek předseda výboru. Podepisování za společenství vlastníků se děje tak, že k názvu společenství vlastníků připojí svůj podpis předseda výboru a jeden z dalších členů výboru.
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním vlastníků. Výbor má tři členy, ze svého středu volí předsedu výboru. Členem výboru může být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu zvláštního právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání; člen výboru může být zvolen i opětovně. Funkční období členů výboru je tříleté a počíná dnem jejich zvolení.
Prvními členy výboru společenství vlastníků jednotek jsou:
Jitka Horká, nar. 29. 7. 1977, trvale bytem Brno, Šámalova 108, PSČ 615 00,
Ing. Angela Kozáková, nar. 28. 10. 1969, trvale bytem Brno, Škroupova 3, PSČ 636 00,
REALHOF, s.r.o., IČ 268 98 144, se sídlem Brno, Šámalova 108, PSČ 615 00, zastoupená paní Jitkou Horkou.

4. Člen výboru může ze své funkce během funkčního období odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí člen výboru oznámit v písemné formě orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce zaniká uplynutím dvou měsíců ode dne doručení prohlášení o odstoupení.
5. Člen výboru může být během funkčního období shromážděním odvolán, jestliže závažným způsobem nebo opakovaně poruší povinnosti vyplývající z platných právních předpisů či usnesení shromáždění vlastníků jednotek, případně je-li neomluveně nečinný po dobu nejméně šesti měsíců.
6. Za člena výboru, který odstoupil ze své funkce nebo z ní byl odvolán, je shromáždění povinno bez zbytečného odkladu zvolit člena nového.
7. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za tři měsíce. Je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen výboru má jeden hlas. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Jednání výboru svolává a řídí jeho předseda. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.
8. Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:
 - a) datum a místo konání,
 - b) přijatá usnesení,
 - c) výsledky hlasování členů výboru,
 - d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství vlastníků ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství vlastníků podle občanského zákoníku a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu, zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek a zajištění správy nemovitostí,
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství vlastníků, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství vlastníků, 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,
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství vlastníků,
 - g) sděluje jednotlivým vlastníků jednotek podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby),
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vlastníků vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství vlastníků.
10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména:
 - a) v souladu s občanským zákoníkem, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony jménem společenství vlastníků 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 vlastníků vymáhá plnění povinností uložených vlastníků jednotek,
 - d) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k rejstříku společenství vlastníků vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.
11. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

Čl. VI.

Vznik členství, seznam vlastníků jednotek

1. Členy společenství se stávají fyzické a právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, a to dnem vzniku společenství vlastníků nebo dnem nabytí vlastnického práva k jednotce.
2. Členství ve společenství vlastníků vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Seznam vlastníků jednotek vede výbor.
3. Kdo nabyl jednotku do vlastnictví, oznámí to včetně své adresy a počtu osob, které budou mít v bytě domácnost, vlastníků jednotek prostřednictvím osoby odpovědné za správu domu nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem. To platí i v případě změny údajů uvedených v oznámení. Vlastník jednotky dále 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, přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě; v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby.

Čl. VII.

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky

1. Vlastník jednotky má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství vlastníků způsobem a za podmínek stanovených občanským zákoníkem a těmito stanovami,
 - b) na nerušený výkon svého vlastnického práva a právo na jeho ochranu,
 - c) prostřednictvím účasti na shromáždění společenství vlastníků jednotek se hlasováním podílet na spolurozhodování o otázkách spadajících do působnosti shromáždění, dále na kontrole činnosti správce, jakož i na kontrole hospodárnosti při nakládání s finančními prostředky určenými na správu, provoz, opravy a údržbu domu.
 - d) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt nebo garáž v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami, nesmí však ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
 - e) užívat společné části domu a udržovat byt a ty společné části domu určené k výhradnímu užívání,
 - f) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - g) volit a být volen do orgánů společenství vlastníků,

- h) předkládat orgánům společenství vlastníků návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství vlastníků a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
- i) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- j) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství vlastníků a na svůj náklad si pořizovat kopie, opisy či výpisy z těchto podkladů, nahlížet do podkladů ve věcech správy, jakož i do účetních knih a podkladů,

Vlastníku jednotky náleží další práva uvedená v občanském zákoníku, v těchto stanovách či v jiných právních předpisech.

2. Vlastník jednotky má zejména povinnost:

- a) dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména protipožární, hygienické a ekologické předpisy, tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství vlastníků schválená v souladu s občanským zákoníkem a těmito stanovami,
- b) udržovat svůj byt, jak to vyžaduje nezavadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky ve výlučném užívání,
- c) zúčastňovat se shromáždění společenství vlastníků jednotek, řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí včetně zajištění jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu,
- d) hradit stanovené příspěvky na správu nemovité věci,
- e) hradit stanovené zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby) a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- g) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv ostatních vlastníků jednotek; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnických práv ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené s vlastníky jednotek v domě, dle podmínek v občanském zákoníku stanovených,
- h) nerušit ve výkonu vlastnického nebo nájemního práva ostatní vlastníky, nájemce a uživatele domu nadměrným hlukem, prachem, zápachem, atp.,
- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř bytu nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožnit do nich přístup, pokud k tomu byli předem vyzváni osobou odpovědnou za správu domu. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu a jiných energií,
- j) chránit majetek ve spoluvlastnictví ostatních spoluvlastníků před poškozením, zničením, odcizením nebo jinou újmou,
- k) oznamovat bez zbytečného odkladu správci domu jakékoli závady na společných částech domu a potřebu jejich oprav, jakož i závažnější závady na předmětných jednotkách, a zabezpečovat na svůj náklad neprodleně jejich odstranění tak, aby se zabránilo vzniku případných škod,
- l) při výkonu svých práv zejména při vnitřních stavebních úpravách bytů a užívání společných prostor nesmí ztížit jinému vlastníku jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části,
- m) umožnit na předchozí vyzvání přístup do jednotky za účelem stavebních úprav, provozu nebo opravy ostatních jednotek nebo společných částí domu (domu jako celku), popř. kontroly dodržování povinností vyplývajících pro vlastníky jednotek z obecně platných právních předpisů nebo ze smluvně převzatých závazků,

- n) zachovat neustále volné a průchodné únikové cesty, schodiště a východy,
- o) přispívat na náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami domu nebo pozemku, a to v souladu s čl. X. těchto stanov nebo v souladu s rozhodnutím společenství vlastníků jednotek,
- p) 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,
- q) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,
- r) oznamovat společenství vlastníků všechny skutečnosti dle čl. VI. odst. 3 těchto stanov,
- s) předat výboru ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby,
- t) vlastníci nebytových jednotek - garáží, ve kterých jsou umístěny vstupy pro čištění odpadů, jsou povinni umožnit přístup do těchto garáží za účelem oprav a čištění odpadů,
- u) dodržovat další povinnosti stanovené vlastníku jednotky občanským zákoníkem, těmito stanovami či jinými platnými právními předpisy.

Čl. VIII. Zánik členství

1. Členství zaniká:
 - a) úmrtím vlastníka jednotky - fyzické osoby,
 - b) zánikem vlastníka jednotky - právnické osoby bez právního nástupnictví,
 - c) převodem nebo přechodem vlastnického či spoluvlastnického práva k jednotce,
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství vlastníků,
 - e) zrušením společenství vlastníků,
 - f) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník.
2. Společné členství spoluvlastníků jednotky zaniká, jestliže na základě skutečnosti uvedené v odst. 1 písm. a), b), c) a e) se některý ze spoluvlastníků jednotky stane jejím vlastníkem výlučným.

Čl. IX.

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

1. Společenství vlastníků hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství vlastníků.
2. Uzavře-li společenství vlastníků podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené vlastníky jednotek, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle občanského zákoníku a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství vlastníků. Ve smlouvě může společenství vlastníků pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.
3. Vzájemná práva a povinnosti vlastníků jednotek, jakož i práva a povinnosti správce, se řídí obecně závaznými právními předpisy, tj. především občanským zákoníkem, nařízením vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, dále také usneseními společenství vlastníků jednotek a dokumenty tímto společenstvím přijatými.

4. Nabude-li společenství vlastníků věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.
5. Společenství vlastníků je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených vlastníků jednotek k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků a plnění závazků třetích osob vůči společenství vlastníků. Výbor odpovídá za včasné plnění těchto úkolů.
6. Členové společenství vlastníků jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu. Členové společenství vlastníků ručí za závazky společenství vlastníků v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.
7. Zajištěním správy společných částí (dále jen správa) domu se rozumí zejména:
 - a) provoz, údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání
 - b) administrativní práce spojené se správou
 - c) zajištění vedení účetnictví
 - d) jménem vlastníka zajištění havarijní služby při odstraňování nahodilých poruch v těchto profesích elektroinstalace, technická zařízení domu, vodoinstalace a zajišťování periodických revizí
 - d) obstarání dodávky vody do společných částí
 - e) obstarání dodávky el. energie do společných částí
 - f) úklid společných částí domu a přístupových a příjezdových cest k domu
 - g) zajištění provedení generálních oprav domu, instalací, střechy atp. podle usnesení společenství vlastníků
 - h) zajištění odvozu pevného domovního odpadu
 - i) zajištění provedení kontrol hromosvodů a jejich údržby, revizí technických sítí a společných technických zařízení domu, revizí energií, teplé vody, pitné vody, revizí zvonků, kontrol revizí elektro, výměny vadných žárovek ve společných prostorách, údržby hydrantů, údržby hasicích přístrojů, likvidace pojistných případů, čištění kanalizace, kontrol a revizí komínů, údržby pozemku a údržby přístupových cest na pozemku
8. Správce je při výkonu své funkce povinen zejména:
 - a) dodržovat občanský zákoník jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy a řídit se usneseními společenství vlastníků,
 - b) při veškeré činnosti respektovat zásady co největší hospodárnosti, chránit majetek ve společném spoluvlastnictví vlastníků jednotek před poškozením, zničením nebo jinou újmou,
 - c) zajišťovat veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, jeho provozu a správě, uchovávat dokumentaci stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů,
 - d) navrhnout zálohy na příspěvky ve schválené výši na správu domu a pozemku a zálohy na úhrady cen služeb a jejich vyúčtování a vypořádání,
 - e) vést řádnou evidenci hospodaření v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vést účetnictví,
 - g) jednou ročně, vždy nejpozději do 30. června následujícího roku, předložit vlastníků jednotek zprávu o své činnosti, o výsledcích hospodaření za uplynulý rok spolu s návrhem finančního rozpočtu nákladů spojených se správou, provozem a údržbou

- domu a s určením zdrojů jejich krytí a o jiných významných skutečnostech týkajících se společných částí domu,
- h) vést seznam vlastníků jednotek a osob, které jednotky užívají,
 - i) plnit další povinnosti, pro něj vyplývající z jiných právních předpisů nebo mu uložené společenstvím spoluvlastníků a vlastníků jednotek, anebo povinnosti založené smluvně s jednotlivými spoluvlastníky a vlastníky,
 - j) při ukončení výkonu své funkce provést mimořádnou účetní závěrku svého hospodaření a předat veškeré písemné materiály vztahující se k provozu a správě domu pověřené osobě.
9. Správce je při výkonu své funkce oprávněn zejména:
- a) uplatnit právo vstupu do bytu 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.
 - b) uplatňovat a vymáhat plnění povinností vůči jednotlivým vlastníkům jednotek, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek přijatých v souladu s jinými právními předpisy a s těmito stanovami,
 - c) činit opatření ke zjednání nápravy v případě, že vlastník jednotky neudrží byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiného bytu, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku,
 - d) pro účely správy domu a pozemku sjednávat smlouvy dle výše uvedeného nařízení vlády č. 366/2013 Sb.
10. Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení.
11. Každá změna účelu užívání společných prostor vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků jednotek. Jestliže by se jednalo o změnu účelu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas vlastníků všech jednotek.

Čl. X.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství vlastníků, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu hradí členové společenství vlastníků v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství vlastníků na účet společenství vlastníků, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet smluvního správce.
2. Vlastníci jednotek jsou jako spoluvlastníci společných částí domu povinni na účet společenství vlastníků měsíčně přispívat na náklady a výdaje spojené s výkonem správy, provozem, údržbou a opravami domu, a to vždy do 15. dne každého kalendářního měsíce, za který se tyto výdaje a náklady hradí.
3. Vedle nákladů spojených se správou, provozem, opravami a údržbou domu je vlastník jednotky povinen hradit ve stejném termínu pravidelně, zpravidla měsíčně, úhrady za služby spojené s užíváním jednotky (úhrada spotřeby studené vody, stočného, elektřiny). Spotřeba studené vody a elektřiny v jednotkách se hradí dle skutečného odběru zjištěného z měřidel nebo podružných měřidel, která jsou u každé jednotky instalována.
4. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor, resp. správce, jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to nejpozději do čtyř kalendářních měsíců od jeho skončení. Nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 30 dnů od vyúčtování.

5. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor (případně prostřednictvím správce) ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství vlastníků a s návrhem na schválení roční účetní závěrky.
6. Případný zisk z hospodaření společenství vlastníků může být rozdělen mezi členy společenství vlastníků po schválení účetní závěrky na základě souhlasu všech členů společenství vlastníků; zisk se rozdělí podle velikosti spoluvlastnických podílů členů společenství vlastníků na společných částech domu a pozemku. V daňových záležitostech se postupuje podle zvláštních právních předpisů.
7. Společenství vlastníků vede účetnictví podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, ve zjednodušeném rozsahu.

Čl. XI.

Zrušení společenství vlastníků

1. Společenství vlastníků se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.
2. Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství vlastníků zrušit, pokud bylo založeno dobrovolně nebo pokud počet jednotek v domě klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a příspěvky na ni.

Čl. XII.

Změny stanov

O změnách stanov rozhoduje shromáždění vlastníků jednotek. K tomuto rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek. O průběhu jednání shromáždění, na kterém jsou měněny stanovy společenství vlastníků, musí být pořízen notářský zápis.

Čl. XIII.

Výkladové ustanovení

V případě, že některé ustanovení stanov se, ať už vzhledem k platnému právnímu řádu, nebo vzhledem k jeho změnám, ukáže být neplatným, neúčinným, nebo sporným, anebo některé ustanovení chybí, zůstávají ostatní ustanovení stanov touto skutečností nedotčena. Namísto dotyčného ustanovení nastupuje buď ustanovení příslušného obecně závazného právního předpisu, které je svou povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu stanov, nebo, není-li takového ustanovení, způsob řešení, jenž je pro daný případ obvyklý.

F.

Pravidla pro správu domu před vznikem společenství

Pravidla pro správu domu před vznikem společenství vlastníků se určují takto:

1. Správu domu vykonává správce, kterým je obchodní společnost REALHOF, s.r.o., IČ 268 98 144, se sídlem Brno, Šámalova 108, PSČ 615 00.
2. Správce vykonává působnost v rozsahu stejném jako statutární orgán společenství.
3. Právní jednání, které by v případě vzniku společenství vlastníků spadalo do působnosti shromáždění vlastníků, je správce oprávněn učinit pouze po předchozím odsouhlasení vlastníky jednotek, na jejichž svolání a jednání se přiměřeně použijí ustanovení upravující shromáždění vlastníků.

4. Správce je povinen zřídit zvláštní bankovní účet pro účely výkonu správy. Tento bankovní účet nebude používán pro jiné účely než pro výkon správy.

5. Na pravidla pro správu domu, pravidla pro užívání společných částí a příspěvky na náklady spojené se správou domu a pozemku včetně povinnosti vlastníků jednotek přispívat na správu domu a na plnění poskytovaná s užíváním jednotky (služby) a povinnosti platit zálohy na služby se přiměřeně použijí příslušná ustanovení stanov společenství vlastníků, která tvoří součást tohoto prohlášení.

G. Závěr

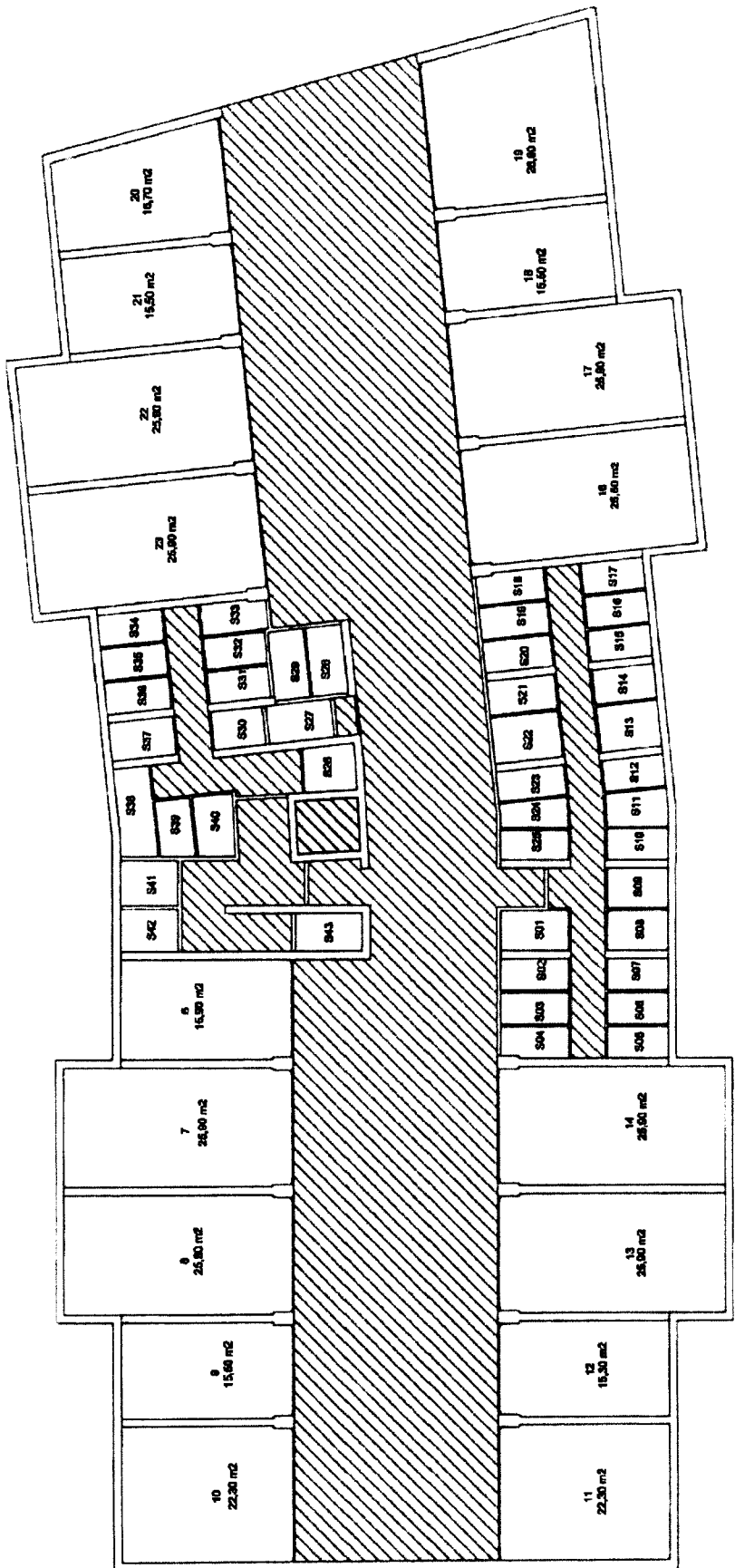
Tato změna prohlášení o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám je sepsána ve třech stejnopisech, které mají povahu originálu. Přílohou této změny prohlášení jsou schémata všech podlaží určující polohu jednotlivých jednotek a společných částí budovy s údaji o podlahových plochách jednotek.

V Moravanech dne 19. 4. 2018

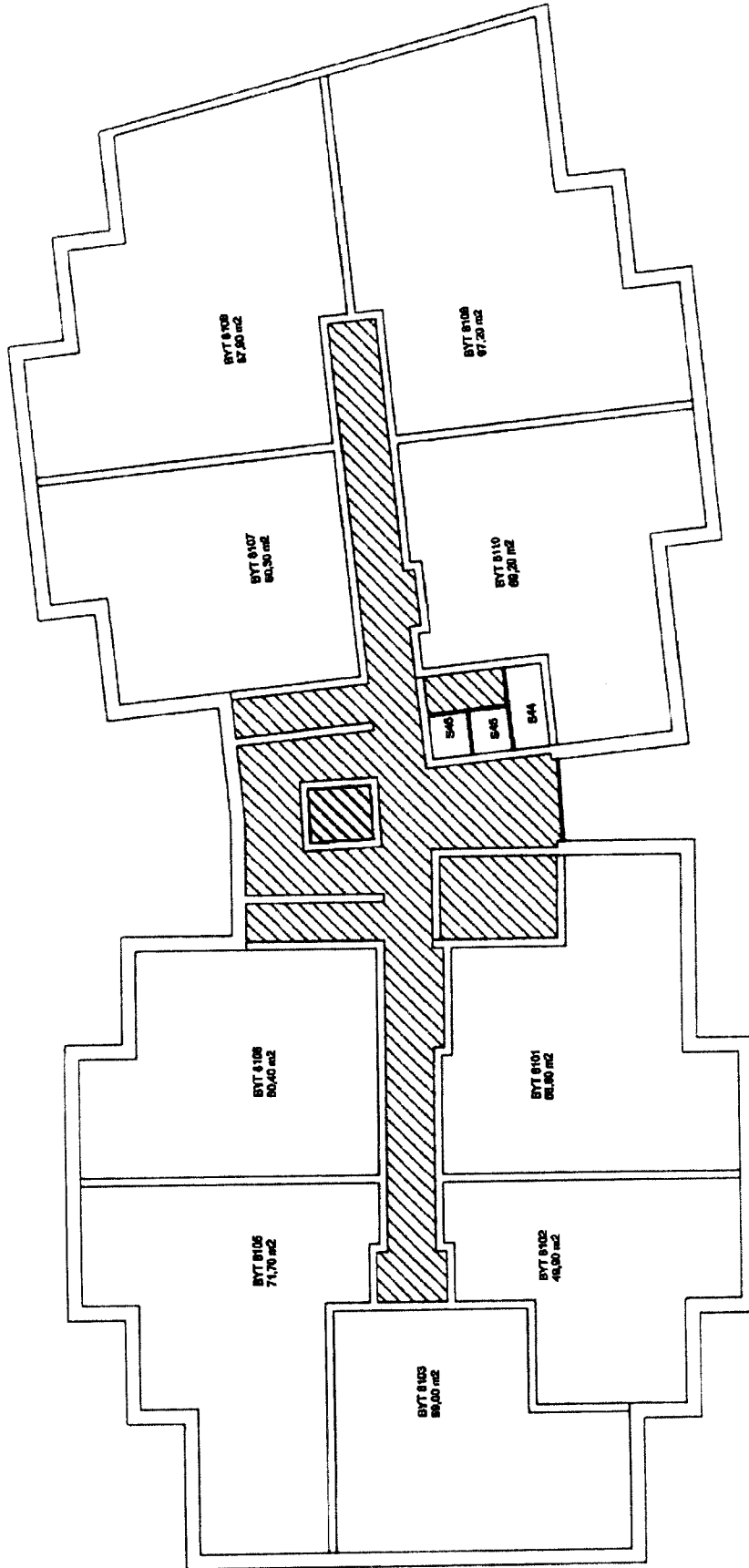


EMBRA Apartment s.r.o.
Ing. Milan Pangrác, jednatel

PP

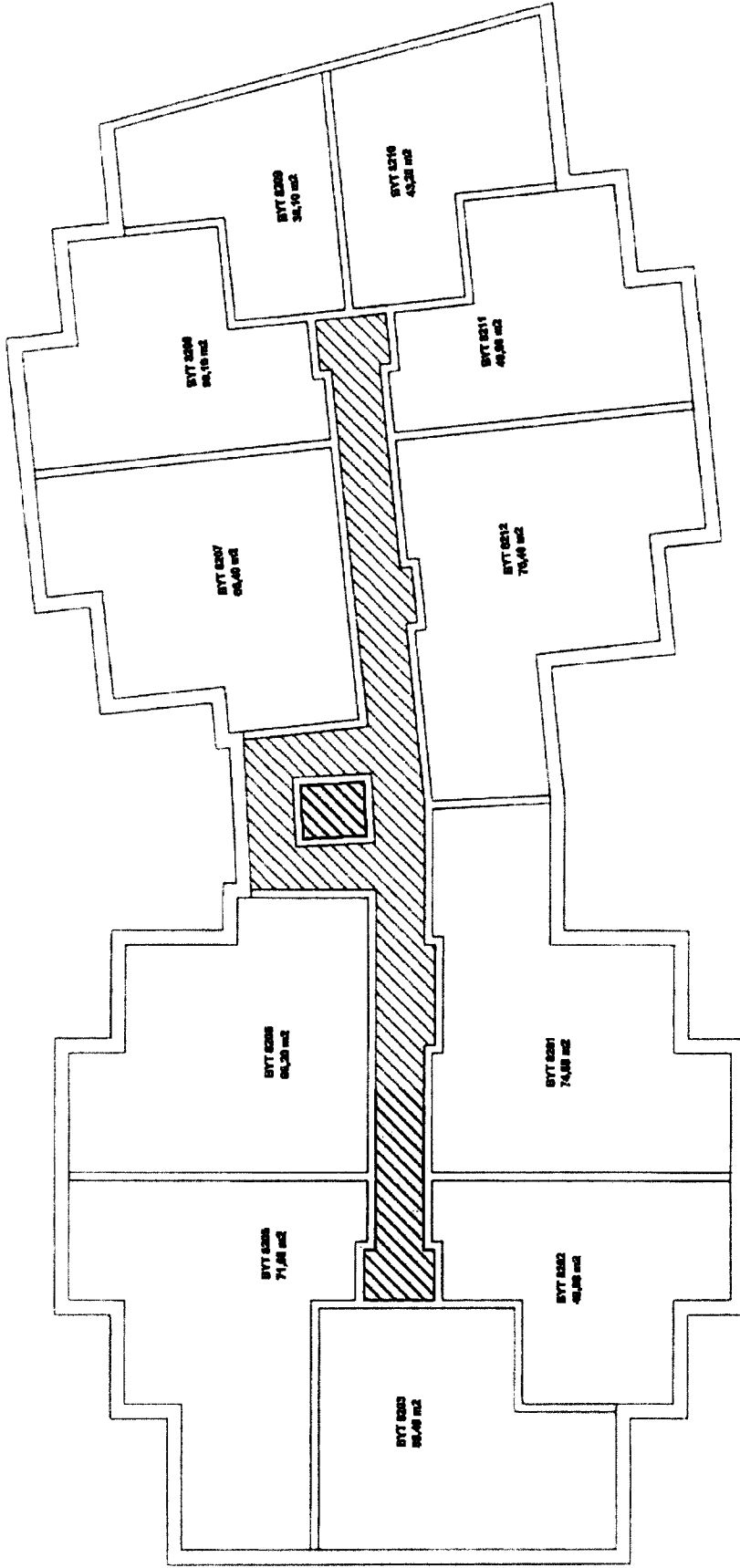


1 NP



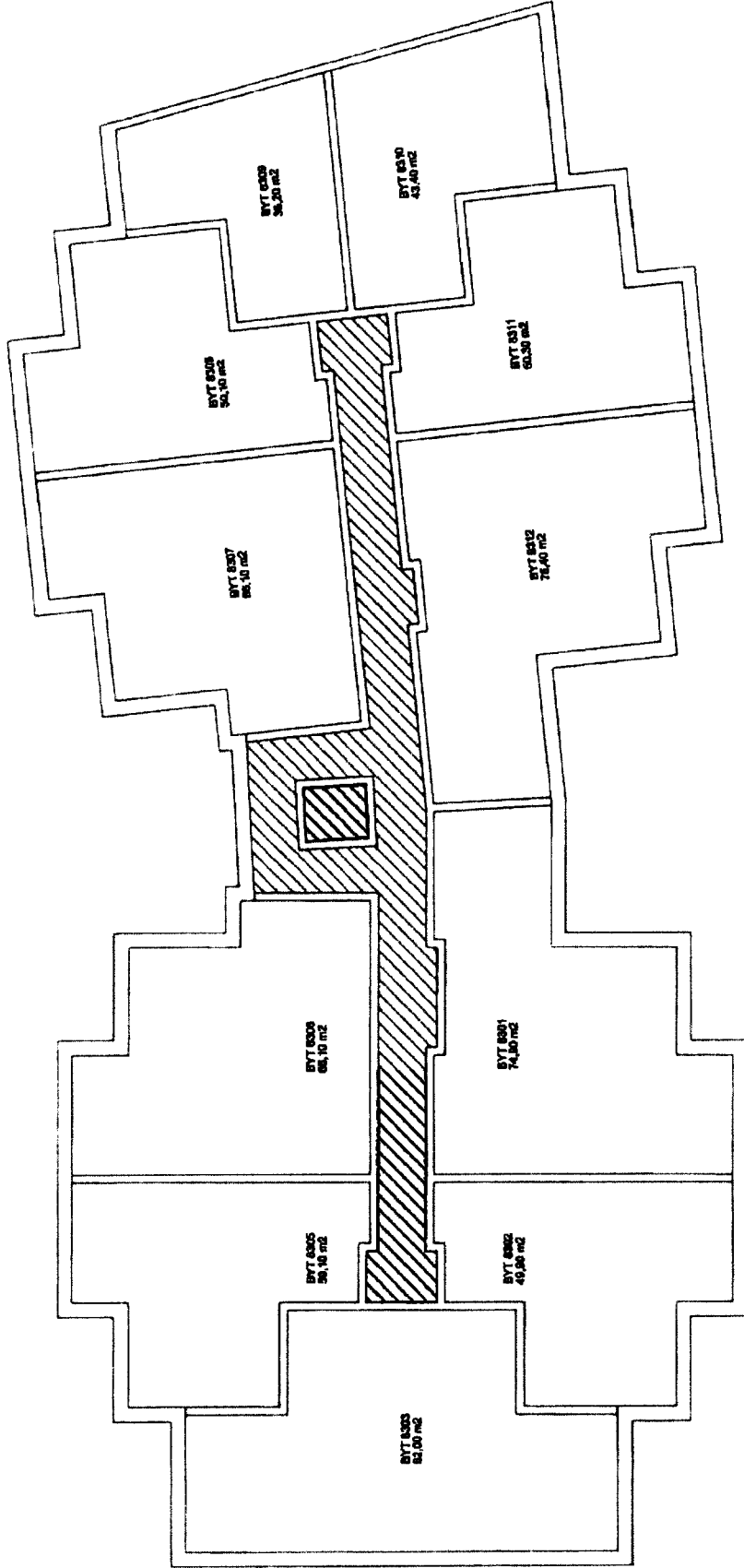
3108 - 899/4

2 NP



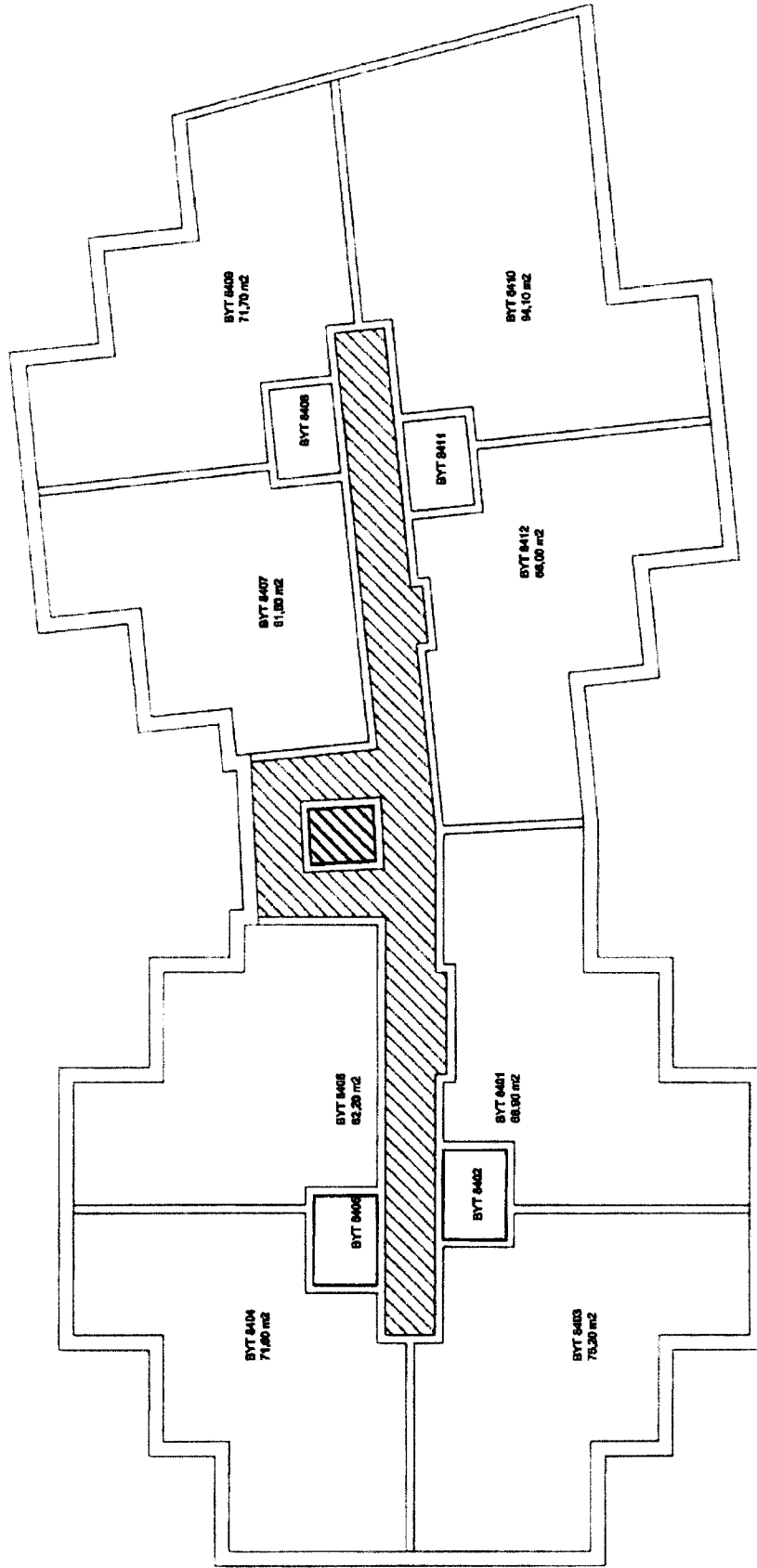
BDB - 899/4

3 NP



3108 - 899/4

4 NP



5 NP

