

Strana první

NZ 533/2018

Stejnopis

NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

vyhotovený dne dvanáctého prosince roku dva tisíce osmnáct (12.12.2018) JUDr. Lenkou Vrzalovou, notářkou v Prostějově, v kanceláři notářky v Prostějově, Hlaváčkovo nám. 1,

na žádost společenství vlastníků jednotek v domě Sevastopolská 339/4, v Brně, obsahující osvědčení dle § 80a not. řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání právnické osoby či jejích orgánů a osvědčení obsahu:

rozhodnutí

shromáždění vlastníků jednotek domu Sevastopolská 339/4, v Brně, přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne jedenáctého prosince roku dva tisíce osmnáct (11.12.2018) v suterénu domu Sevastopolská 339/4, v Brně.

I.

1. Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění vlastníků jednotek a na základě mé přítomnosti při jejím jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánu právnické osoby související s přijetím předmětných rozhodnutí:

a) **existence** ustavujícího orgánu zakládané právnické osoby – shromáždění vlastníků jednotek v domě Sevastopolská č.p. 339 v Brně, byla ověřena z prohlášení DRUŽBY, stavebního bytového družstva, zastoupeného panem Jaroslavem Pajunčíkem, nar. 17.1.1969, trvale pobytem a bydlištěm Brno, Brno-město, Kobližná 34/13, PSČ 602 00, jehož totožnost jsem zjistila z platného úředního průkazu, a který prohlásil, že v domě Sevastopolská č.p. 339 v Brně se snížil spoluvlastnický podíl správce - DRUŽBY, stavebního bytového družstva na společných částech domu pod padesát procent a ve smyslu ust. §24 odst. 2 zákona číslo 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev svolal správce shromáždění vlastníků jednotek k založení společenství vlastníků jednotek,

b) **působnost** shromáždění vlastníků jednotek k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z ust. §1200 věta první zákona číslo 89/2012, občanský zákoník,

c) **způsobilost** shromáždění vlastníků jednotek k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna:

- z pozvánky na shromáždění ze dne 9.11.2018, o které zástupce svolavatele, shora uvedený pan Jaroslav Pajunčík, prohlásil, že byla doručena všem vlastníkům jednotek a současně vyvěšena na domovní vývěsce,

- z výpisu z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno-město, listu vlastnictví č. 1804 pro obec Brno a katastrální území Starý Lískovec, z něhož je patrné, že v byt. domě Starý Lískovec, č.p. 339 je dvacet tři vlastníků jednotek,

- z prezenční listiny spolu se zmocněním, které tvoří přílohy číslo 1 a 2 tohoto notářského zápisu, ze kterých vyplývá, že na shromáždění je přítomno dvanáct vlastníků jednotek, tito mají dle spoluvlastnických podílů nadpoloviční většinu hlasů a shromáždění je tudíž usnášeníschopné.-----

d) způsobilost shromáždění vlastníků jednotek k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedajícího shromáždění, výše uvedeného pana Jaroslava Pajunčika, který prohlásil, že shromáždění bylo řádně svoláno a je usnášeníschopné, neboť je přítomno dvanáct vlastníků jednotek, kteří mají dle spoluvlastnických podílů nadpoloviční většinu hlasů.-----
Proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka.-----

2. Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, kterýmž byl ustavující orgán zakládané právnické osoby povinen před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, byly učiněny a jsou v souladu s právními předpisy.-----

II.

Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuji, že shromáždění vlastníků jednotek přijalo usnesení následujícího obsahu:-----

Zakládá se společenství vlastníků jednotek a přijímají se jeho stanovy ve znění takto:-----

STANOVY

Společenství vlastníků Sevastopolská 4

Část I.

Základní ustanovení

Čl. 1

Název a sídlo

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků Sevastopolská 4 Brno-----
- 2) Sídlo: Sevastopolská 4, 625 00 Brno-----
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1-----
- 4) Společenství se zakládá v souladu s § 24 odst. 2 zákona č. 311/2013 Sb. po snížení spoluvlastnického podílu převodce na méně než jednu osobu a vznikne v souladu s § 1204 o.z. zápisem do veřejného rejstříku.-----

Čl. 2

Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je dům č.p. 339 zapsaný na LV č. 1804 v katastru nemovitostí pro obec Brno město, katastrální území Starý Lískovec, postavený na pozemku parc. č. 2138 zapsaném na LV č. 1804 v katastru nemovitostí pro obec Brno město, katastrální území Starý Lískovec.-----

- 2) Společenství vlastníků 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-----
- a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady; přičemž společné části a vymezení společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky jsou určeny prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám;-----
revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;-----
 - b) údržba pozemku a údržba přístupových cest na pozemku,-----
 - c) 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.-----
- 4) Činnostmi správy domu a pozemku z hlediska správních činností se rozumí zejména-----
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;-----
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;-----
 - c) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;-----
 - d) vedení seznamu členů společenství,-----
 - e) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;-----
 - f) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;-----
 - g) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;-----
 - h) 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.-----
- 5) Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkající se-----
- zajištění některých činností správy domu a pozemku třetí osobou (správcem) za podmínek stanovených zákonem nebo shromážděním vlastníků;-----
 - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);-----
 - pojištění domu;-----
 - nájmu společných částí domu;-----
 - nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků.-----

Část II.
Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3
Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.--
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.-----
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.-----
- 4) Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.---
- 5) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Společní členové jsou povinni předložit zmocnění v písemné podobě statutárnímu orgánu společenství.-----

Čl. 4
Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:-----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,-----
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,-----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,-----
 - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů, přičemž pro nahlížení platí pravidla uvedená v odstavci 5);-----
 - f) nahlížet v souladu s pravidly uvedenými v odstavci 5) do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,-----
 - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,-----
 - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,-----
 - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.-----
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména-----
 - a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,-----
 - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,-----
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,-----

- d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,-----
- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat, a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,-----
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,-----
- g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,-----
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,-----
- i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:-----
- I. nabytí jednotky do vlastnictví-----
 - II. svoji adresu (adresu pro doručování)-----
 - III. číslo svého bankovního účtu-----
 - IV. počet osob, které budou mít v bytě domácnost-----
 - V. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce-----
 - VI. jméno a adresu osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body IV. a V.-----
 - VII. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body II. až VI.-----
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,-----
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by mohlo ovlivnit správnost funkce těchto zařízení nebo bránilo jejich umístění, údržbě a výměně na základě předchozí výzvy společenství vlastníků. Společenství je oprávněno ke kontrole těchto zařízení kdykoli bez předchozí výzvy za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě,-----
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,-----
- m) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibráným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,-----
- n) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,-----
- o) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),-----
- p) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány její příčiny,-----
- q) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,-----

- r) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,-----
- s) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.-----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členovi společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen učinit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.-----
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.-----
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě se statutárním orgánem společenství. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než čtyřikrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 150,--Kč (slovy: jedno sto padesát korun českých) za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.-----

Část III.

Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro správu domu a pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků 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.-----
- 2) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.-----
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.-----
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.-----
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o-----

- nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20000,--Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých)-----
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20000,--Kč (slovy: dvacet tisíc korun českých).-----
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku 25000,--Kč (slovy: dvacet pět tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.-----
- 8) Při zadání opravy, modernizace nebo rekonstrukce v očekávané souhrnné částce do 30000,--Kč (slovy: třicet tisíc korun českých) je oprávněn statutární orgán oslovit jednoho potencionálního dodavatele přímo, bez výběrového řízení; v ostatních případech je povinen oslovit nejméně tři potencionální dodavatele.-----

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí také společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, výtahy, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.-----
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.-----
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držovaných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmít je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držovaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu, výtahové kabině a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.-----
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.-----
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a lodžii jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a lodžii byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.-----

- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.-----
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.-----
- 9) Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařazením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařazení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.-----
- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu, strojovny výtahu a dalších důležitých zařazení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.-----
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v pracovních dnech v době od 8:00 hod. do 18:00 hod., v sobotu od 8,00 do 12,00. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.-----
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.-----
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.-----

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.-----
- 2) Rozpočet zahrnuje dvě části:-----
- a) hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu s těmito údaji:-----

- zůstatek k 1. lednu,-----
- tvorba z pravidelných i mimořádných příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku,-----
- čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí domu,-----
- zůstatek k 31.12.;-----
- b) náklady nehrazené z dlouhodobé zálohy podle písm. a), zejména:-----
 - údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí,-----
 - pojištění domu a pozemku,-----
 - odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění,-----
 - odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství,-----
 - chod kanceláře společenství, včetně jejího vybavení a kancelářských potřeb,-----
 - rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, včetně provedení odečtů z měřidel spotřeby vody a zařízení sloužících k rozúčtování nákladů na teplo a dalších energií,-----
 - bankovní poplatky,-----
 - členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek-----
 - a výnosy, zejména:-----
 - příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených do dlouhodobé zálohy podle písm. a),-----
 - úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.-----

Čl. 8

Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové příspěvky formou měsíčních záloh, a to-----
 - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),-----
 - b) ve výši odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech na ostatní náklady; nedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.-----
- 2) Za účelem financování oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí se z celkového příspěvku na správu domu a pozemku vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – dlouhodobá záloha. Pravidla pro jeho tvorbu a použití schvaluje shromáždění vlastníků. Výši měsíčního příspěvku do dlouhodobé zálohy stanoví statutární orgán na základě plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí. O mimořádném příspěvku mimo pravidelné měsíční platby může rozhodnout shromáždění vlastníků, a to nejméně 75% většinou hlasů přítomných členů.-----
- 3) Zálohový příspěvek na správu domu a pozemku, vyjma dlouhodobé zálohy, se s každým členem vyúčtuje nejpozději do 4 měsíců po skončení kalendářního roku a rozdíl z vyúčtování se vypořádá nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování, nerozhodne-li shromáždění vlastníků jinak. Dlouhodobá záloha se s každým členem vyúčtuje v minimálním členění na náklady na opravy a na výdaje na modernizace a rekonstrukce společných částí, a to do 4 měsíců po skončení kalendářního roku; nevyčerpaný zůstatek dlouhodobé zálohy se nevypořádává a převádí se do dalšího roku.-----
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.-----
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku tepla a teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.-----

- 6) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.-
- 7) Náklady na služby se na vlastníky jednotek rozúčtují takto:-----
a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech,-----
b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,-----
c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,-----
d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle podlahových ploch jednotek stanovených podle čl. 8 odst. 1 písm. b),-----
e) dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, nedojde-li k ujednání všech vlastníků jednotek o jiném postupu,-----
nerozhodne-li u nákladů uvedených v písm. a) až d) shromáždění vlastníků jinak.-----
- 8) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.-----
- 9) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.-----
- 10) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.-----

Část V. Orgány společenství

Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:-----
a) shromáždění,-----
b) předseda společenství vlastníků-----
c) kontrolní komise-----
- 2) Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu.-

- 3) Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.-----
- 4) Člen voleného orgánu nebo volený orgán společenství může být volen opětovně.-----
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu nebo člena voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.-----
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.-----
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.----
- 8) Dobrá víra členů orgánu společenství se přičítá společenství.-----
- 9) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.---
- 10) Funkční období volených orgánů nebo členů volených orgánů je pětileté.-----
- 11) Členové volených orgánů, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.-----
- 12) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy společenství Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.
- 13) Každý volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.-----
- 14) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.-----
- 15) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.-----
- 13) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.-----

Čl. 10

Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.-----

- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.-----
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.-----
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.-----
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.-----
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a o uzavření úvěrové smlouvy, je vyžadován souhlas alespoň $\frac{3}{4}$ většiny hlasů vlastníků přítomných na shromáždění.-----
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.-----
- 8) Každý člen 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.-----
- 9) 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. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.-----
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.-----
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.-----
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání.-----

- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.-----
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořízení odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy společenství.-----
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.-----

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:-----

- 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 včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku 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 nákladů na služby na vlastníky jednotek;-----
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí;-----
- g) rozhodování o-----
 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;-----
 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;-----
 3. změně podlahové plochy jednotky;-----
 4. úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek;-----
 5. změně podílu na společných částech;-----
 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;-----
 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;-----
 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;-----
- h) udělování předchozího souhlasu-----
 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;-----
 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;-----
 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;-----

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

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.-----
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.--
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.-----
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.-----
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.-----
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.-----
- 7) Ke schválení stavebních úprav spočívajících v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, schválení způsobu rozúčtování nákladů na služby (vyjma nákladů na dodávku tepla a teplé vody) na vlastníky jednotek a uzavření úvěrové smlouvy je zapotřebí 75% většiny hlasů všech členů společenství.-----

Čl. 13

Předseda

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

- 4) Je volen a odvoláván shromážděním.-----
- 5) Funkce předsedy společenství vlastníků zaniká volbou nového předsedy společenství vlastníků. Předseda společenství může být z funkce odvolán shromážděním. Též může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit společenství písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění jeho odstoupení projednalo, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.-----

Čl. 14

Další volené orgány

- 1) Kontrolní komise je kontrolním orgánem společenství, který kontroluje činnost orgánů společenství a projednává stížnosti a připomínky členů společenství k činnosti orgánů společenství. Členové kontrolní komise jsou oprávněni nahlížet do všech dokumentů společenství při výkonu své pravomoci a vyžadovat vysvětlení od členů dalších orgánů společenství.-----
- 2) Za svou činnost odpovídá kontrolní komise shromáždění. Navenek za kontrolní komisi jedná její předseda.-----
- 3) Kontrolní komise má tři členy. Členové kontrolní komise jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí kontrolní komise z řad svých členů a z funkce předsedy její odvolává.-----
- 4) Člen kontrolní komise může před uplynutím funkčního období odstoupit. Odstoupení musí ohlásit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy kontrolní komise odstoupení na své schůzi projednala, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.-----

Čl. 15

Určení prvních členů statutárního orgánu

Statutárním orgánem je předseda společenství vlastníků: DRUŽBA, stavební bytové družstvo, Kapucínské náměstí 100/6, 656 57 Brno, IČ: 00047708-----

Část VI.

Společná a závěrečná ustanovení

Čl. 16

Nebytový prostor

Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.-----

Čl. 17

Společná ustanovení

Má se za to, že písemnost odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla členu společenství třetí pracovní den po odeslání.-----

Čl. 18

Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy byly přijaty na shromáždění vlastníků jednotek konaném dne 11.12.2018.-----

O tomto usnesení shromáždění vlastníků jednotek bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z ust. § 24 odst. 3 zákona číslo 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev, činí nadpoloviční většinu hlasů vlastníků jednotek přítomných na shromáždění.-----
Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní vlastníci jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.-----

Výsledek hlasování jsem zjistila vizuálním pozorováním hlasujících a z vyhlášení výsledku hlasování předsedajícím shromáždění.-----

Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námítky.-----

III.

Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuji, že shromáždění společenství přijalo v souladu se schválenými stanovami společenství vlastníků jednotek dále usnesení následujícího obsahu:-----

Shromáždění volí předsedu společenství:-----

- DRUŽBU, stavební bytové družstvo, se sídlem Brno, Kapucínské nám. 100/6, PSČ 656 57, IČ 00047708.-----

O tomto usnesení shromáždění společenství bylo taktéž hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z Čl. 10. „Shromáždění“ odst. 6) schválených stanov společenství vlastníků jednotek, činí většinu hlasů přítomných členů společenství.-----
Pro přijetí usnesení hlasovali opětovně všichni přítomní vlastníci jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.-----

Výsledek hlasování jsem zjistila vizuálním pozorováním hlasujících a z vyhlášení výsledku hlasování předsedajícím shromáždění.-----

Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námítky.-----

IV.

Na základě své přítomnosti při jednání osvědčuji, že shromáždění společenství přijalo nakonec usnesení následujícího obsahu:-----

Shromáždění volí kontrolní komisi ve složení:-----

- pan Mgr. Hynek Gaja, nar. 23.4.1979, bytem Brno, Komín, Řezáčova 763/42, PSČ 624 00----
- pan Ing. Bohuslav Popelka, nar. 19.3.1952, bytem Brno, Starý Lískovec, Sevastopolská 339/4, PSČ 625 00-----
- paní Lenka Marešová, nar. 22.1.1977, bytem Brno, Starý Lískovec, Sevastopolská 339/4, PSČ 625 00.-----

Rovněž o tomto usnesení shromáždění společenství bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl opětovně zjištěn z Čl. 10. „Shromáždění“ odst. 6) schválených stanov společenství vlastníků jednotek, činí většinu hlasů přítomných členů společenství.-----

Pro přijetí usnesení hlasovali znovu všichni přítomní vlastníci jednotek, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování.-----

Výsledek hlasování jsem zjistila vizuálním pozorováním hlasujících a z vyhlášení výsledku hlasování předsedajícím shromáždění.-----

Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné námítky.-----

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že předmětná rozhodnutí byla shromážděním společenství přijata a jejich obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem a stanovami společenství vlastníků jednotek.-----

O shora uvedených rozhodnutí shromáždění společenství vlastníků jednotek byl sepsán tento notářský zápis, předsedající shromáždění prohlásil, že si jej přečetl, a že jej schvaluje.-----

Jaroslav Pajunčík, v.r.

JUDr. Lenka Vrzalová
notářka v Prostějově
-2-
L.S.
JUDr. Lenka Vrzalová, v.r.

PREZENČNÍ LISTINA VLASTNÍKŮ

01.11.2018-09:31:50

Příloha číslo 1
k NZ 536/2018

01.11.2018

Masopolská 339/4, 62500 Brno

Jsou pouze informativního charakteru, ke změnám může docházet každý den, export probíhá první pracovní den v měsíci. Zda je PL
úplně zjistiťte na tel. 541 615 236 nebo emailu: komendova@druzba-sbd.cz

m	ČP	Prostor	Podl	Vlastník od	Vlastnické právo	Spoluvl.	%	Podpis
595	339	B 0003	1	02.02.2007	V C Krejčířiková Věra	726/ 23508	3,09%	<i>Krejčířiková</i>
595	339	B 0006	2	09.11.2017	V N Novoměstská Dagmar	461/ 23508	1,96%	<i>Novoměstská</i>
				09.11.2017	V N Novoměstský Zdeněk			<i>Novoměstský</i>
595	339	B 0007	2	05.02.2008	V C Marešová Lenka	729/ 23508	3,10%	<i>Marešová</i>
				05.02.2008	V C Mareš Petr			<i>Mareš</i>
595	339	B 0009	2	05.09.2016	V N Novozámská Gabriela	331/ 23508	1,41%	<i>Novozámská</i>
595	339	B 0010	2	04.12.2015	V N Bendová Jana	730/ 23508	3,11%	<i>Bendová</i>
				04.12.2015	V N Benda Jiří			<i>Benda</i>
595	339	B 0013	3	03.04.2009	V C Čechová Zdeňka	742/ 23508	3,16%	<i>Čechová</i>
595	339	B 0016	4	04.12.2015	V N JUDr. Doleželová Jaroslava	456/ 23508	1,94%	<i>Doleželová</i>
595	339	B 0017	4	03.08.2017	V N Sedláčková Eliška	732/ 23508	3,11%	<i>Sedláčková</i>
595	339	B 0020	4	06.03.2008	V N Ing. Plaček Miroslav	730/ 23508	3,11%	<i>Plaček</i>
				06.03.2008	V N Plačková Vendula			<i>Plačková</i>
595	339	B 0023	5	05.02.2010	V C Popelka Petr	728/ 23508	3,10%	<i>Popelka</i>
595	339	B 0025	5	13.05.2014	V N Blatný Josef	727/ 23508	3,09%	<i>Blatný</i>
				13.05.2014	V N Havelková Markéta			<i>Havelková</i>
				13.05.2014	V N Kadlečková Lenka			<i>Kadlečková</i>
595	339	B 0028	6	08.02.2018	V N Jirků Anna	725/ 23508	3,08%	<i>Jirků</i>
595	339	B 0029	6	07.06.2018	V N Mgr. Bednařík Petr	327/ 23508	1,39%	<i>Bednařík</i>
				07.06.2018	V N Bc. Bednaříková Kateřina, DI			<i>Bednaříková</i>
595	339	B 0030	6	07.06.2018	V N Ing. Důbravčík Jan	727/ 23508	3,09%	<i>Důbravčík</i>
				07.06.2018	V N MUDr. Důbravčíková Lenka			<i>Důbravčíková</i>
595	339	B 0031	7	03.08.2017	V N Nejezchlebová Sylvie	457/ 23508	1,94%	<i>Nejezchlebová</i>
595	339	B 0032	7	03.04.2007	V N Buchta Bohumil	726/ 23508	3,09%	<i>Buchta</i>
				03.04.2007	V N Buchtová Marie			<i>Buchtová</i>
595	339	B 0033	7	03.04.2009	V C Škaroupková Anna	725/ 23508	3,08%	<i>Škaroupková</i>
595	339	B 0034	7	05.04.2018	V N Pokladník Martin	327/ 23508	1,39%	<i>Pokladník</i>
595	339	B 0037	8	05.05.2011	V N Jelínková Aloisie	726/ 23508	3,09%	<i>Jelínková</i>
595	339	B 0040	8	08.01.2016	V N Rozkopalová Anna	727/ 23508	3,09%	<i>Rozkopalová</i>
DRUŽBA , stavební bytové družstvo						10949/ 23508	46,58%	<i>DRUŽBA</i>
Podíl jednotek převedených do vlastnictví						12559/ 23508	53,42%	
DRUŽBA , stavební bytové družstvo						10949/ 23508	46,58%	

Právněnost přítomnosti ověřena

u vlastníků jednotek z dokladu totožnosti

u zplnomocněných zástupců z dokladu totožnosti a přiložené plně moci vlastníka jednotky

Přítomnost ověřil zástupce správce domu :

ZMOCNĚNÍ

Družba, stavební bytové družstvo se sídlem Brno, Kapucínské nám. 100/6, PSČ 656 57, IČO 00047708, DIČ CZ00047708, zapsané v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně, odd. Dr. XXXIV, vložka 6, dnem 6. 6. 1959, zastoupené dle usnesení představenstva č. 320/44 ze dne 11. 4. 2016 Ing. Janem Totzauerem, ředitelem družstva

z m o c ň u j e

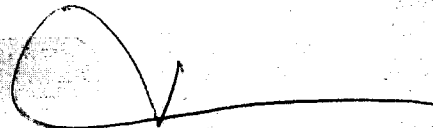
svého pracovníka pana Jaroslava Pajunčíka, narozeného 17. 1. 1969, aby ji zastupoval v domě Sevastopolská 339/4, Brno – Starý Lískovec, 625 00, zejména při jednání, zastupování a hlasování ve všech věcech projednávaných na shromáždění společenství vlastníků svolaném za účelem schválení stanov společenství a volby statutárního orgánu, které se uskuteční dne 11. 12. 2018.

Zmocněnec je povinen jednat vždy s patřičnou loajalitou ke zmocniteli a v zájmu zmocnitele.

Zmocněnec je povinen jednat podle pokynů zmocnitele, pokud je obdrží.

Toto zmocnění platí do odvolání.

V Brně dne: 19. 11. 2018



Ing. Jan Totzauer

ředitel družstva

Toto zmocnění přijímám.

V Brně dne:

Jméno zmocněnce



Potvrzuji, že tento stejnopis notářského zápisu se doslovně shoduje s jeho originálem sepsaným JUDr. Lenkou Vrzalovou, notářkou v Prostějově, dne dvanáctého prosince roku dva tisíce osmnáct (12.12.2018) pod NZ 533/2018, který obsahuje jako přílohu číslo 1 prezenční listinu a přílohu číslo 2 zmocnění. Stejnopis notářského zápisu byl vyhotoven dne dvanáctého prosince roku dva tisíce osmnáct (12.12.2018).-----

