

STEJNOPIS

Notářský zápis

sepsaný v Brně, Štefánikova 61, dne 1.4.2016 (prvního dubna roku dva tisíce šestnáct)
Mgr. Pavlem Vrbou, notářem se sídlem v Brně,-----

o rozhodnutí shromáždění

společenství vlastníků s názvem **Společenství pro dům Černého 22,24,26, Brno** se sídlem Černého 836/24, Bystrc, 635 00 Brno, identifikační číslo 28337239 (dále jen „společenství“). Existenci společenství jsem ověřil z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně, společenství je zapsáno v oddílu S, vložka 7046. Působnost shromáždění přijímat rozhodnutí uvedené v tomto notářském zápisu, které je na jeho programu, jsem ověřil z výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek a ze stanov společenství, které mně byly předloženy, ve spojení se zákonem.-----
Rozhodnutí shromáždění uvedené v tomto notářském zápisu bylo přijímáno dne **1.4.2016** v mé notářské kanceláři v Brně, Štefánikova 61.-----

I.

Shromáždění zahájila JUDr. Lenka Macholánová, [REDACTED]
[REDACTED] advokátka se sídlem v Brně, Štefánikova 131/61, PSČ 612 00, jejíž totožnost jsem ověřil z platného úředního průkazu, která prohlásila, že bude řídit toto shromáždění do doby zvolení předsedajícího. Dále prohlásila, že shromáždění bylo řádně svoláno postupem podle zákona a stanov společenství písemnými pozvánkami, které byly doručeny všem členům společenství a současně vyvěšeny v domě na domovní vývěsce společenství, ve stanovené lhůtě.-----

JUDr. Lenka Macholánová prohlásila, že-----

- podle stanov společenství je při hlasování rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu, přičemž členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas,-----
- podle stanov společenství je shromáždění schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů,-----
- podle stanov společenství je k přijetí usnesení zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo stanovy neurčují jinak, přičemž k přijetí usnesení o změně stanov je zapotřebí tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství,-----
- na shromáždění jsou přítomni v zastoupení členové společenství, kteří disponují 270.585 hlasy z celkového počtu 292.105 hlasů, tj. 92,63 % všech hlasů.-----

Po celou dobu přijímání rozhodnutí shromáždění uvedeného v tomto notářském zápisu byla předsedající shromáždění **JUDr. Lenka Macholánová**, [redacted] bydliště [redacted] (dále jen „předsedající“), jejíž totožnost jsem ověřil z platného úředního průkazu, která prohlásila, že shromáždění je způsobilé přijímat rozhodnutí, které je na jeho programu.-----

Způsobilost shromáždění přijímat rozhodnutí uvedené v tomto notářském zápisu, které je na jeho programu, jsem ověřil ze stanov společenství, které mně byly předloženy, ve spojení se zákonem, z listiny přítomných osvědčující přítomnost členů společenství na shromáždění ve spojení s výpisem z katastru nemovitostí – list vlastnictví č. 8486 pro katastrální území Bystrc, obec Brno, na kterém je zapsán dům označený č.p. 835, č.p. 836 a č.p. 837.-----

II.

(a)

Předsedající navrhla přijetí tohoto **usnesení**:-----
Stanovy společenství se mění tak, že včetně ustanovení, která zůstávají v platnosti, jako celek nově zní:-----

Čl. 1

Název a sídlo

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Černého 22, 24, 26, Brno**-----
2. Sídlo: **Černého 836/24, Bystrc, 635 00 Brno.**-----
3. IČ: **283 37 239.**-----
4. Společenství je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemků.-----

Čl. 2

Předmět činnosti

1. Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy domu a pozemků, na nichž se dům nachází. Jedná se o dům č.p. 835, č.p. 836 a č.p. 837, který je postaven na pozemcích p.č. 5910, p.č. 5911 a p.č. 5912, vše v k.ú. Bystrc, obec Brno.-----
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 domu a pozemků z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:-----
 - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu a technických zařízení domu jako společných částí;-----

- b) 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;-----
 - c) údržba vlastních pozemků;-----
 - d) 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 pozemků 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 a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemků z jiných právních předpisů;-----
 - b) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemků a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotky (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se 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 domu a pozemkům 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.--
5. Společenství vlastníků je oprávněno sjednávat smlouvy, kontrolovat jejich plnění a uplatňovat nároky z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, zejména smluv týkajících se:-----
- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo);-----
 - b) pojištění domu;-----
 - c) zajištění některých činností správy domu a pozemků.-----

Čl. 3

Členství ve společenství vlastníků, evidence členů společenství

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

2. Členství ve společenství vzniká a zaniká současně s převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky.-----
3. Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech domu.-----
4. Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu a pozemků ani zálohy na služby spojené s užíváním jednotky ke dni účinnosti převodu.-----
5. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi pro převod vlastnického práva k jednotce potvrzení o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemků přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou.-----
6. Společní členové společenství vlastníků, 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.-----
7. Výbor společenství vede seznam členů společenství, kde je uvedeno jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého bydliště a váha hlasu při hlasování na shromáždění.-----

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

1. Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, v 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) nahlížet do všech podkladů týkajících se činnosti společenství a na svůj náklad žádat o pořízení kopie, opisu či výpisu z těchto podkladů, seznámit se s hospodařením společenství;-----
 - f) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou domu a pozemků a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku;-----
 - g) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb (vodné, teplá voda, teplo, úklid, výtah, společná elektřina, popř. STA), a to nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování.-----

2. Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v rozhodnutí 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 domu a pozemků;-----
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování;-----
 - d) podílet se na úhradě ztráty společenství;-----
 - e) řídit se pravidly pro užívání společných částí domu a společných zařízení domu, obsažených v těchto stanovách, v domovním řádu a v usnesení 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) udržovat svůj byt tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí domu;-----
 - g) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do bytu anebo domu;--
 - h) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:-----
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví,-----
 - ii. svoji adresu (adresu pro doručování),-----
 - iii. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,-----
 - iv. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,-----
 - v. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů pod odrážkou iii. a iv.-----
 - vi. jakoukoli změnu výše uvedených údajů;-----
 - i) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech domu způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil vstup do bytu anebo domu;-----
 - j) 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 za přítomnosti osoby oprávněné k pobývání v bytě.-----
 - k) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba, nebo jiná změna společných částí domu prováděna uvnitř bytu, pokud k tomu byl předem společenstvím vlastníků vyzván;-----
 - l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím příbraným 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;-----

- m) i bez předchozí výzvy umožnit vstup společenství vlastníků do bytu, pokud je odstraňována havárie nebo pokud jsou zjišťovány příčiny;-----
 - n) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.-----
3. Pokud člen společenství přes upozornění ve čl. 4 – bod 2. e) – umístí ve společných prostorách domu svůj majetek, nemůže při jeho ztrátě či zničení vymáhat na společenství vzniklou škodu. Totéž platí v případě, pokud přes výzvu nedojde k odklizení věci ze společných prostor a tyto budou na náklady společenství zlikvidovány.-----
 4. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.-----

Čl. 5

Orgány společenství, společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:-----
 - a) shromáždění,-----
 - b) výbor společenství.-----
2. Členem voleného orgánu společenství nebo voleným orgánem může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání.-----
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. Člen voleného orgánu může být ze své funkce odvolán shromážděním nebo může ze své funkce odstoupit. Odstoupení musí člen volenému orgánu oznámit písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy příslušný orgán odstoupení na své schůzi projednal, jinak uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení u člena výboru.-----
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.-----
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. Plná moc bude přiložena k zápisu příslušného orgánu.-----
7. 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 záležitostech, o kterých tento orgán nemá působnost rozhodnout (způsobilost rozhodovat), se hledí, jako by nebylo přijato.-----
8. Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.-----

Čl. 6 Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.-----
2. Statutární orgán svolává 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.-----
3. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se nejméně 15 (slovy: patnáct) dnů přede dnem konání shromáždění doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí v domě na domovní vývěsce. K doručení postačí vhození pozvánky do poštovní schránky označené jménem člena společenství. Pokud člen společenství nemá v domě poštovní schránku, sdělí výboru svou doručovací adresu, na kterou mu budou pozvánky na schůzi shromáždění doručovány. Všem členům společenství je možné ve výše uvedeném termínu zaslat pozvánku na schůzi společenství také e-mailem na jimi uvedenou adresu, která je uvedena v seznamu členů společenství. V takovém případě je pozvánka považována za doručenou.-----
4. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění a místo, kde a kdy se mohou členové společenství seznámit s podklady k jednotlivým bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.--
5. Do působnosti shromáždění patří:-----
 - a) změna stanov,-----
 - b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům 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 pozemků 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-----
 - členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - změně účelu užívání domu nebo jednotky,-----
 - změně podlahové plochy jednotky,-----
 - úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,-----
 - změně v určení společné části domu sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,-----
 - opravě nebo stavební úpravě společné části domu,-----
 - h) udělování předchozího souhlasu-----
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,

- k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, jejichž hodnota převyšuje částku 20.000,-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,-
 - i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemků, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti,-----
 - j) rozhodování o dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
6. Shromáždění organizuje a řídí předseda výboru nebo člen výboru, kterého řízením shromáždění výbor pověřil. Podklady pro jednání shromáždění připravuje výbor.---
 7. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu všech hlasů. Každý člen má počet hlasů odpovídající jeho podílu na společných částech. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.-----
 8. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.-----
 9. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech, o změně účelu užívání stavby, o změně stavby, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.-----
 10. K přijetí rozhodnutí, kterým se mění stanovy společenství, o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky, o změně prohlášení vlastníka budovy a uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu, je třeba souhlasu tří čtvrtin všech hlasů členů společenství.-----
 11. Každý člen společenství je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná a podpis nemusí být úředně ověřen.-----
 12. O záležitosti, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.-----
 13. Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně.-----
 14. V případě rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny, je předsedající oprávněn nechat o příslušném bodu znovu hlasovat.-----
 15. Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat:-----
 - a) datum a místo konání shromáždění,-----
 - b) přijatá usnesení,-----

- c) výsledky hlasování,-----
- d) námitky členů proti rozhodnutí společenství, kteří požádali o jejich zaprotokolování.

16. Přílohu zápisu z jednání shromáždění tvoří podklady, které byly předloženy k projednáváním bodům, listina přítomných včetně podpisů a plných mocí. Zápis podepisuje předsedající, zapisovatel a ověřovatelé. Zápis uchovává předseda výboru.--

Čl. 7

Rozhodnutí mimo zasedání

1. O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán předloží návrh rozhodnutí členům společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaje, kde jsou podklady uveřejněny. Lhůta pro vyjádření členů společenství činí 15 (slovy: patnáct) dnů.-----
2. K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce, roku, kdy bylo vyjádření učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.-----
3. V případě, že se vlastník jednotky ve stanovené lhůtě nevyjádří, platí, že s návrhem nesouhlasí.-----
4. Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.-----
5. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.-----

Čl. 8.

Výbor společenství

1. Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.-
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Ke zvolení výboru je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství. Výbor má čtyři členy a volební období členů výboru je 5 let.----
3. Výbor zvolí ze svých členů předsedu a místopředsedu a také je ze svých funkcí odvolává. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.-----
4. Za výbor jedná navenek předseda výboru. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.-----

5. Pokud nejde o věci ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si rozhodování v určitých věcech shromáždění nevyhradilo, rozhoduje výbor. Výbor plní usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost. Výbor se schází podle potřeby, nejméně však jednou za půl roku. Výbor svolává jeho předseda, popř. jiný člen výboru vhodným způsobem, alespoň tři dny před jeho konáním.-----
6. O průběhu jednání výboru pořídí zápis ten, kdo jednání výboru svolal. Zápis musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání výboru, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání výboru svolal a alespoň jeden další člen výboru. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru.-----

Čl. 9

Určení prvních členů statutárního orgánu

Prvními členy statutárního orgánu byli: PhDr. Jiří Altman, [REDACTED]

[REDACTED], Ing. Vítězslav Žůrek, [REDACTED]

[REDACTED] a Ing. Radek Coufal, [REDACTED]
[REDACTED]-----

Čl. 10

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

Pravidla pro správu domu a pozemků

1. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemků je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít s třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemků.-----
2. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavebními úpravami nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu.-----
3. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemků. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.-----
4. Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnost správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánů společenství vyhrazeny shromáždění.-----

5. 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 20.000,-Kč, o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný a dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 20.000,-Kč.-----
6. 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 jednotlivých případech částku 3.000,- Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.-----

Pravidla pro užívání společných částí

1. Společnými částmi jsou ty části domu a pozemků, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náleží zejména: vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, výtahy, sklepy 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 všem viditelném místě 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.-----
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 překážek ve společných částech domu, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.-----
5. 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 uzávěru bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čisticím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách domu musí být vždy zajištěn volný přístup.-----

6. 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 v příslušné části domu (vchodu). V době od 22.00 hodin do 6.00 hodin se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.-----
7. Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umísťování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.-----

Čl. 11

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

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce března kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.-----
2. V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemků a stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby, popř. se stanoví plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav.-----

Příspěvky na správu domu a pozemků a úhrada cen služeb a způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek

1. Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemků platí členové příspěvky formou měsíčních záloh. Zálohy jsou stanoveny ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové ploše všech jednotek v domě.-----
2. Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje, nebo členů jejich orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.-----
3. Náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčními zálohami splatnými společně s příspěvkem na správu domu a pozemků vždy nejpozději do 30. (slovy: třicátého) dne příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro následující kalendářní rok.---
4. Společenství může se souhlasem nadpoloviční většiny všech členů společenství zajišťováním činnosti podle bodu 1 pověřit jinou osobu (správce).-----

5. Společenství vlastníků zajišťuje zejména 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.-----
6. Nevýčerpaný zůstatek na zálohách na správu domu a pozemků, příspěvek na rekonstrukce a modernizace se s jednotlivými členy společenství nevypořádává a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.-----
7. Vyúčtování záloh na služby (studené a teplé vody, ohřevu teplé vody, tepla, výtahu, společné elektřiny, úklidu a STA) je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování uvedených služeb se vyúčtovává dle poměrových měřitel a podle osob v bytě, pokud shromáždění nerozhodne jinak. Vyúčtování se předává v tiskové podobě proti podpisu osobně nebo doporučeným dopisem. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (slovy: třiceti) 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 (slovy: třiceti) dnů od doručení námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování záloh na služby jsou splatné nejpozději ve lhůtě čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.-----

(b)

Hlasování o tomto návrhu usnesení se uskutečnilo na základě výzvy předsedající tak, že hlasující osoba jako zástupkyně členů společenství projevila svou vůli zvednutím ruky. Předsedající poté veřejně vyhlásila výsledek hlasování tak, že pro přijetí návrhu usnesení bylo 270.585 hlasů, proti přijetí návrhu usnesení nebyl nikdo a nikdo se nezdržel hlasování. Předsedající konstatovala, že toto usnesení shromáždění bylo přijato rozhodným počtem 270.585 hlasů. Rozhodný počet hlasů jsem zjistil z vyhlášeného výsledku hlasování a vlastního pozorování.-----

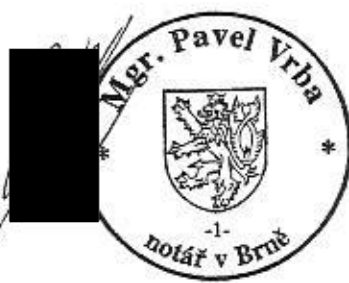
(c)

Osvědčuji, že toto usnesení shromáždění bylo přijato rozhodným počtem 270.585 hlasů a jeho obsah je v souladu s právními předpisy a se stanovami společenství.-----

III.

Osvědčuji, že při jednání shromáždění společenství, kterému jsem byl jako notář přítomen, byla učiněna veškerá právní jednání, byly dodrženy veškeré právní postupy a formality, ke kterým jsou společenství a jeho shromáždění povinni a tyto byly v souladu s příslušnými právními předpisy.-----

Předsedající prohlašuje, že si tento notářský zápis přečetla, schvaluje ho a připojuje svůj podpis.-----



strana čtrnáctá

Potvrzuji, že tento **stejnopis** notářského zápisu se shoduje doslovně s notářským zápisem sepsaným Mgr. Pavlem Vrbou, notářem se sídlem v Brně, dne 1.4.2016 pod číslem NZ 163/2016.-----

V Brně dne 4.4.2016 (čtvrtého dubna roku dva tisíce šestnáct)-----

notář

