

REZIDENT, bytové družstvo

sídlo Brno, Tučkova 659/18, PSČ 602 00, IČ 262 48 140,
zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr., vložka 3389,
zastoupené paní Ing. Jarmilou Křístkovou , předsedou představenstva,
se kterým podepisuje společně
Mgr. Alena Göözová, místopředseda představenstva

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

budovy o vymezení jednotek podle § 1166 a násl.

STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

podle § 1194 a násl.

zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Obsah:

I. Prohlášení vlastníka

1. Popis společné nemovité věci – údaje o pozemcích a domu
2. Vymezení jednotek – údaje o jednotkách
3. Společné části
4. Práva a závazky, týkající se domu a pozemků
5. Změna Prohlášení vlastníka

II. Stanovy společenství vlastníků

1. Název a sídlo společenství vlastníků, účel, předmět činnosti a právní postavení
2. Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování
3. Orgány společenství vlastníků, určení prvních členů statutárního orgánu
4. Zvláštní způsob rozhodování - mimo zasedání
5. Pravidla pro správu domu a pozemků
6. Pravidla užívání jednotek a společných částí
7. Pravidla hospodaření domu - tvorba rozpočtu společenství vlastníků, příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb

III. Závěr

Příloha č.1 - půdorysy všech podlaží budovy Veveří, č.p. 659 a jejich schémata, určující polohu jednotek a společných částí s údaji o podlahových plochách jednotek

Příloha č.2 - kopie katastrální mapy s vyznačením pozemku parc.č. 1332, jehož součástí je budova Veveří, č.p. 659, bydlení

I. PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

Článek 1 Popis společné nemovité věci – údaje o pozemcích a domu

1. REZIDENT, bytové družstvo je na základě Kupní smlouvy ze dne 21.12.2001, v katastru nemovitostí vložené pod čj. V-97/2002-702 s právními účinky vkladu práva ke dni 08.01.2002, výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí v katastrálním území Veverí :

- **pozemek parc.č. 1332, zastavěná plocha a nádvoří** o výměře 661 m², jehož součástí je stavba : **Veverí, č.p. 659**, bydlení na pozemku parc.č. 1332,

v katastru nemovitostí zapsaných **na listu vlastnictví č. 2215, vedeném pro katastrální území Veverí, obec Brno a okres Brno-město** u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v Brně, Katastrální pracoviště Brno-město.

Adresa uvedených nemovitých věcí je **Kotlářská 659/12, Tučkova 659/18, 602 00 Brno** (rohový dům se dvěma vchody a dvěma adresními místy).

2. Budova Veverí, č.p. 659 je součástí pozemku parc.č. 1332, zastavěná plocha a nádvoří v k.ú. Veverí, na kterém je postavena. Budova má jedno podzemní a šest nadzemních podlaží + podkroví. V domě se nalézá celkem 24 bytů a 2 nebytové prostory.

3. Budova je samostatná stavba řadová, rohová se dvěma hlavními vstupy z ulice, jeden vchod z ulice Kotlářská (Kotlářská 659/12), druhý vchod z ulice Tučkova (Tučkova 659/18) a se dvěma zadními vstupy z vnitrobloku - z pozemku parc.č. 1330 k.ú. Veverí. Budova je zděná se sedlovou střechou taškovou v uliční části a plochou střechou živičnou do dvorní části, postavena byla v roce 1922.

4. Budova je evidována jako nemovitá národní kulturní památka, podléhající ochraně podle zvláštního právního předpisu.

5. Pozemek parc.č. 1332 k.ú. Veverí, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je dům Veverí, č.p. 659, je ve vlastnictví vlastníka domu.

6. **Společnou nemovitou věcí** ve smyslu ust. § 1158 Občanského zákoníku jsou podle tohoto prohlášení : **pozemek parc.č. 1332 a budova Veverí, č.p. 659 v katastrální území Veverí.**

7. **Jednotkou** je prostorově oddělená část domu, která **zahrnuje byt nebo nebytový prostor a podíl na společných částech nemovité věci; jednotka a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.** Jednotka je věc nemovitá.

8. **Společnými částmi** pro všechny vlastníky jednotek ve smyslu ust. § 1160 Občanského zákoníku jsou podle tohoto prohlášení : **pozemek parc.č. 1332 k.ú. Veverí a společné části domu Veverí, č.p. 659.**

9. **Číselné označení jednotek v části domu Kotlářská 659/12, Brno - 659/1201 až 659/1213, číselné označení jednotek v části domu Tučkova 659/18, Brno - 659/1801 až 659/1813.**

Článek 2 Vymezení jednotek v domě – údaje o jednotkách

1. REZIDENT, bytové družstvo, jako vlastník domu a pozemku na adrese Kotlářská 659/12 a Tučkova 659/18 v Brně, tímto svým prohlášením rozděluje své vlastnické právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám. Vlastník prohlašuje, že určuje prostorově vymezené části domu Veveří, č.p. 659 a podíly na společných částech nemovité věci, které za podmínek, stanovených občanským zákoníkem (zák.č. 89/2012 Sb.) a nařízením vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, a v souladu se stavebním určením, se stanou jednotkami takto:

vchod Kotlářská 659/12, Brno

Jednotka č. 659/1201, nebytový prostor - prodejna v prvním podzemním podlaží domu se samostatným vstupem z ulice Kotlářská, podlahová plocha nebytového prostoru po zaokrouhlení činí **44,7 m²**.

Jednotka zahrnuje: nebytový prostor - prodejna, sklad, WC; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **447/28219**.

Jednotka č. 659/1202, byt o velikosti 3+1 v prvním nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **128,1 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, komora, spíž, sklep č.1202 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1281/28219**.

Jednotka č. 659/1203 byt o velikosti 3+kk v prvním nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **95,8 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - pokoj s kuchyňským koutem, dva další pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1203 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **958/28219**.

Jednotka č. 659/1204 byt o velikosti 4+1 ve druhém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **153,1 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, čtyři pokoje, předsíň, koupelna, WC, chodba, spíž, sklep č. 1204 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1531/28219**.

Jednotka č. 659/1205 byt o velikosti 3+1 ve druhém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **98,5 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1205 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **985/28219**.

Jednotka č. 659/1206 byt o velikosti 4+1 ve třetím nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **154,2 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, čtyři pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1206 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1542/28219**.

Jednotka č. 659/1207 byt o velikosti 3+1 ve třetím nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **98,4 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1207 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **984/28219**.

Jednotka č. 659/1208 byt o velikosti 4+2kk ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **143,4 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - pokoj s kuchyňským koutem, druhý pokoj s kuchyňským koutem, další dva pokoje, dvě předsíně, koupelna+WC, koupelna, WC, chodba, sklep č. 1208 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1434/28219**.

K jednotce náleží: výlučné užívání terasy, přístupné z bytu. Podlahová plocha terasy se nezapočítává do podlahové plochy bytu.

Jednotka č. 659/1209 byt o velikosti 2+1 ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **101,4 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, dva pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1209 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1014/28219**.

Jednotka č. 659/1210 byt o velikosti 4+2kk v pátém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **139,9 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - pokoj s kuchyňským koutem, druhý pokoj s kuchyňským koutem, další dva pokoje, předsíň, koupelna+WC, koupelna, WC, chodba, sklep č. 1210 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1399/28219**.

K jednotce náleží: výlučné užívání terasy, přístupné z bytu. Podlahová plocha terasy se nezapočítává do podlahové plochy bytu.

Jednotka č. 659/1211 byt o velikosti 3+1 v pátém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **101,3 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1211 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1013/28219**.

Jednotka č. 659/1212 byt o velikosti 4+kk v šestém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **111,1 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - pokoj s kuchyňským koutem, další tři pokoje, předsíň, šatna, koupelna, WC, chodba, sklep č. 1212 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1111/28219**.

K jednotce náleží: výlučné užívání terasy, přístupné z bytu. Podlahová plocha terasy se nezapočítává do podlahové plochy bytu.

Vlastník jednotky je povinen umožnit přístup na střechu domu a do podkroví přes svoji jednotku a přes terasu k ní náležející.

Jednotka č. 659/1213, jiný nebytový prostor v prvním podzemním podlaží domu se vstupem ze společných částí, podlahová plocha nebytového prostoru po zaokrouhlení činí **41,1 m².**

Jednotka zahrnuje: nebytový prostor - dvě předsíně, WC, koupelna, dvě místnosti; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **411/28219**.

Vchod Tučkova 659/18, Brno

Jednotka č. 659/1801 byt o velikosti 3+1 v prvním nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **126,9 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, sklep č. 1801 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1269/28219**.

Jednotka č. 659/1802 byt o velikosti 2+kk v prvním nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **78,7 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - dva pokoje, předsíň s kuchyňským koutem, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1802 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **787/28219**.

Jednotka č. 659/1803 byt o velikosti 3+1 ve druhém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **124,0 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1803 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1240/28219**.

Jednotka č. 659/1804 byt o velikosti 2+1 ve druhém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **103,4 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, dva pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1804 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1034/28219**.

Jednotka č. 659/1805 byt o velikosti 3+1 ve třetím nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **122,2 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, šatna, sklep č. 1805 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1222/28219**.

Jednotka č. 659/1806 byt o velikosti 2+1 ve třetím nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **102,6 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, dva pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, komora, sklep č. 1806 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1026/28219**.

Jednotka č. 659/1807 byt o velikosti 3+1 ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **125,5 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, komora, spíž, sklep č. 1807 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1255/28219**.

Jednotka č. 659/1808 byt o velikosti 2+1 ve čtvrtém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **103,8 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, dva pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, komora, sklep č. 1808 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1038/28219**.

Jednotka č. 659/1809 byt o velikosti 3+1 v pátém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **124,9 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, šatna, spíž, sklep č. 1809 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1249/28219**.

Jednotka č. 659/1810 byt o velikosti 2+1 v pátém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **98,3 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - kuchyň, dva pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, komora, sklep č. 1810 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **983/28219**.

K jednotce náleží: výlučné užívání terasy, přístupné z bytu. Podlahová plocha terasy se nezapočítává do podlahové plochy bytu.

Jednotka č. 659/1811 byt mezonetový o velikosti 4+kk v šestém nadzemním podlaží a podkroví domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **88,7 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - pokoj s kuchyňským koutem, další tři pokoje, předsíň, koupelna, WC, spíž, sklep č. 1811 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **887/28219**.

K jednotce náleží: výlučné užívání terasy, přístupné z bytu. Podlahová plocha terasy se nezapočítává do podlahové plochy bytu.

Vlastník jednotky je povinen umožnit přístup na střechu domu a do podkroví přes svoji jednotku a přes terasu k ní náležející.

Jednotka č. 659/1812 byt o velikosti 4+kk v šestém nadzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **167,2 m²**.

Jednotka zahrnuje: byt - pokoj s kuchyňským koutem, další tři pokoje, předsíň, dvě koupelny+WC, chodba, spíž, šatna, sklep č. 1812 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **1672/28219**.

K jednotce náleží: výlučné užívání terasy, přístupné z bytu. Podlahová plocha terasy se nezapočítává do podlahové plochy bytu.

Vlastník jednotky je povinen umožnit přístup na střechu domu a do podkroví přes svoji jednotku a přes terasu k ní náležející.

Jednotka č. 659/1813, byt o velikosti 1+kk v prvním podzemním podlaží domu, podlahová plocha bytu po zaokrouhlení činí **44,7 m².**

Jednotka zahrnuje: byt - předsiň s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna+WC, komora, spíž, sklep č. 1813 umístěný mimo byt v prvním podzemním podlaží domu; spoluvlastnický podíl na společných částech o velikosti id. **447/28219.**

2. Součástí každého bytu je dále veškerá jeho vnitřní instalace, která slouží pro provoz pouze tohoto bytu (potrubní rozvody studené vody od uzavíracího ventilu vody pro byt směrem do bytu, silnoproudá elektroinstalace od spotřebičů v bytě až po hlavní jistič pro byt včetně, včetně komponentů na této elektroinstalaci vyjma elektroměru - i tehdy, pokud je elektroinstalace vedena ve společných částech, slaboproudá elektroinstalace od zařízení v bytě až po rozvaděč, nebo po zařízení příslušného dodavatele telekomunikačních či obdobných služeb, odpady až po zaústění těchto do svislých stoupacích potrubí), nášlapné vrstvy podlah a nátěry či podhledy stropních konstrukcí v místnostech, pochůzná vrstvy (kromě souvisejících vodotěsných izolací) na terasách, nenosné příčky, pokud neohraničují byt, vnitřní dveře a vnitřní okna, nacházející se uvnitř bytu, instalační předměty připojené k elektroinstalačním rozvodům v bytě (svítidla, zářivky, zásuvky, vypínače apod.), zabudované vybavení kuchyně, koupelny a WC, zvonek u bytu, listovní schránka, domácí telefon.

3. Všechny byty jako prostorově oddělené části domu, **jsou ohraničeny** vnitřními povrchy obvodových stěn, které ji vymezují, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách, ohraničujících byt.

Článek 3 Společné části

Společné části tvoří ve smyslu ust. § 1160 Občanského zákoníku podle tohoto prohlášení : pozemek parc.č. 1332 k.ú. Veverí a společné části domu Veverí, č.p. 659.

společný pozemek

1. Pozemek parc.č. 1332 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Veverí, v obci Brno, okres Brno-město.

společné části domu

2. Společnými částmi domu, určenými pro společné užívání všemi vlastníky všech jednotek, jsou části domu, které jsou podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání jeho bytu, zejména :

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu a izolací, obvodové stěny domu,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, výstup na střechu,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem správce domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalínová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště s podestami a zábradlím, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic),
- e) terasy; jsou-li terasy přístupné pouze z bytu, jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,

- f) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- g) podlahy, vyjma podlahových krytin spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- h) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- i) rozvody elektrické energie až k jističi jednotky za elektroměrem,
- j) rozvody vody studené vody, včetně stoupacích šachet svislých nebo jejich odboček až k poměrovým měřidlům pro byt nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li měřidla instalována, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů,
- k) protipožární zařízení,
- l) osvětlení společných částí, včetně osvětlovacích těles, schodišťových vypínačů a zásuvek ve společných částech domu, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů,
- m) veškerá zařízení vzduchotechniky a ventilací až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná,
- n) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu,
- o) rozvody telefonu, domácí zvonek, zvonkový panel, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí domu,
- p) dva elektrorozvaděče v 1 NP podlaží domů,
- q) hlavní uzávěr plynu pro dům Tučkova 18 v 1. PP domu,
- r) hlavní uzávěr plynu pro dům Kotlářská 18 před domem v chodníku,
- s) hlavní uzávěr vody 2 x v 1. PP podlaží domů,
- t) 2 x výtah – výtahová šachta, strojovna výtahu, kabina výtahu,
- u) kočárkárna v prvním podzemním podlaží domu 659/18,
- v) kočárkárna mezi prvním podzemním a prvním nadzemním podlaží domu 659/12 se samostatným vstupem z ulice Kotlářská,
- w) výstup na střechu domu a do podkroví přes byty a terasy bytů jednotek č. 659/1212, 659/1811, 659/1812; vlastníci jednotek č. 659/1212, 659/1811, 659/1812 jsou povinni v nezbytných případech přístup třetím osobám umožnit.

Všechny tyto společné části domu, kromě teras, které jsou určeny k užívání vlastníky konkrétních jednotek, mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni vlastníci jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva, a to v rozsahu, určeném poměrně podle výše jejich spoluvlastnického podílu na společných částech.

3. Podíly vlastníků jednotek na společných částech, tj. na pozemku pod domem a na společných částech domu, které mají sloužit všem vlastníkům jednotek společně, se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě.

Celková plocha všech jednotek v domě po zaokrouhlení činí 2821,9 m².

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech, společných všem vlastníkům jednotek:

- jednotka č. 659/1201 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 447/28219,
- jednotka č. 659/1202 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1281/28219,
- jednotka č. 659/1203 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 958/28219,
- jednotka č. 659/1204 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1531/28219,
- jednotka č. 659/1205 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 985/28219,
- jednotka č. 659/1206 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1542/28219,
- jednotka č. 659/1207 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 984/28219,
- jednotka č. 659/1208 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1434/28219,

- jednotka č. 659/1209 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1014/28219,
- jednotka č. 659/1210 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1399/28219,
- jednotka č. 659/1211 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1013/28219,
- jednotka č. 659/1212 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1111/28219,
- jednotka č. 659/1213 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 411/28219,
- jednotka č. 659/1801 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1269/28219,
- jednotka č. 659/1802 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 787/28219,
- jednotka č. 659/1803 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1240/28219,
- jednotka č. 659/1804 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1034/28219,
- jednotka č. 659/1805 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1222/28219,
- jednotka č. 659/1806 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1026/28219,
- jednotka č. 659/1807 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1255/28219,
- jednotka č. 659/1808 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1038/28219,
- jednotka č. 659/1809 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1249/28219,
- jednotka č. 659/1810 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 983/28219,
- jednotka č. 659/1811 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 887/28219,
- jednotka č. 659/1812 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1672/28219,
- jednotka č. 659/1813 – spoluvlastnický podíl o velikosti id. 447/28219.

4. Spoluvlastnické právo ke společným částem přechází společně s převodem nebo přechodem jednotky na nového vlastníka. Spoluvlastnický podíl na společných částech je vzájemně spojen a neoddělitelný od bytu a nemůže být proto samostatným předmětem převodu, přechodu vlastnictví.

Článek 4 Práva a závazky, týkající se domu a pozemků

1. Věcně právní stav domu a pozemků, popsanych v článku I. tohoto prohlášení, odpovídá zápisu v katastru nemovitostí a skutečností, uvedeným v tomto prohlášení vlastníka.
2. Na vlastníky jednotek přejdou jako na spoluvlastníky společných částí také práva a závazky vlastníka domu a pozemků. Jedná se o práva, povinnosti a závazky vyplývající :
 - ze smlouvy o dodávkách vody a napojení na kanalizaci,
 - ze smlouvy o dodávkách elektřiny pro společné části,
 - ze smlouvy o pojištění domu.
3. Z právních jednání, týkajících se domu jako celku, jeho společných částí a společných pozemků, jsou vlastníci jednotek oprávněni a povinni v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnického podílu na společných částech.

Článek 5 Změna prohlášení vlastníka

1. Vlastníci jednotek mohou toto prohlášení změnit. Je-li jednotka zatížena, lze prohlášení změnit jen s předchozím souhlasem osoby oprávněné z věcného práva.
2. Ke změně prohlášení se vyžaduje dohoda vlastníků dotčených jednotek, uzavřená v písemné formě, písemný souhlas vlastníků s většinou hlasů a rozhodnutí shromáždění vlastníků.
3. Dohoda vlastníků jednotek nabývá účinnosti, pokud s ní v písemné formě souhlasí vlastníci jednotek s většinou hlasů, a to i když nejsou stranami dohody.
4. Dohoda všech vlastníků, jako vlastníků přímo dotčených změnou, je nezbytná tehdy, pokud budou změnou dotčeni všichni vlastníci.

5. Při každé změně prohlášení je třeba k listinám, předkládaným katastrálnímu úřadu, přiložit i výpis z rejstříku společenství vlastníků jednotek.

II. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

článek 1 Název, sídlo, předmět činnosti, právní postavení

1. Název: **Kotlářská 12 a Tučkova 18, Brno - společenství vlastníků**

2. Sídlo: Tučkova 659/18, 602 00 Brno

3. **Kotlářská 12 a Tučkova 18, Brno – společenství vlastníků** (dále jen Společenství) je právnickou osobou, která je založena na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen zákon) za účelem zajišťování správy domu a pozemků; při naplňování svého účelu je Společenství způsobilé nabývat, jakož i vykonávat práva a zavazovat se k povinnostem pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (Veveří č.p. 659), pozemku pod domem (parc.č. 1332 k.ú.Veveří) a souvisejícího pozemku (id. 247/1211 na parc.č. 1330 k.ú. Veveří) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně a v těchto stanovách.

4. V právních vztazích vystupuje Společenství vlastním jménem, je právnickou osobou, zapisovanou do veřejného rejstříku – rejstříku společenství vlastníků jednotek.

5. Předmětem činnosti Společenství je zajišťování správy, provozu a oprav společných částí domu, pozemku pod domem a souvisejícího pozemku, a zabezpečování dalších činností, spojených s provozem domu a pozemků (dále jen správa domu).

6. Společenství nesmí podnikat ani se podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem či členem. Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu.

7. Členy Společenství jsou vlastníci jednotek v domě, společnými členy Společenství jsou společní vlastníci jednotek (spoluvlastníci, manželé), za podmínek uvedených v zákoně a v těchto stanovách. Členství ve Společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky.

8. Domem ve smyslu těchto stanov se rozumí budova Veveří, č.p. 659, postavená na pozemku parc.č. 1332 (budova je součástí tohoto pozemku) v katastrálním území Veveří. Společnou nemovitou věcí je dům Veveří, č.p. 659, pozemek parc.č. 1332 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém je dům postaven a je jeho součástí. S domem Veveří, č.p. 659 technicky a funkčně souvisí spoluvlastnický podíl o velikosti id. 247/1211 na pozemku parc.č. 1330 (ostatní plocha, jiná plocha) v k.ú. Veveří. Dům Veveří, č.p. 659 je nemovitá národní kulturní památka, podléhající ochraně podle zvláštního právního předpisu.

9. Společenství právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami.

10. Společenství je založeno na dobu neurčitou, vzniká zápisem do veřejného rejstříku.

11. Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

12. Při zrušení Společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti Společenství přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru podle spoluvlastnických podílů na společných částech.

13. Společenství zaniká výmazem z veřejného rejstříku.

Článek 2 Členská práva a povinnosti vlastníků jednotek a způsob jejich uplatňování

2.1 Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který Společenství vzniklo. Jejich členství vzniká dnem nabytí vlastnictví k jednotce.
2. Společnými členy Společenství jsou spoluvlastníci jednotky, kteří mají jednotku v podílovém spoluvlastnictví, nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči Společenství, případně vůči jiné osobě odpovědné za správu. To platí i pro manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění.
3. Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo a povinnost na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen Společenství s váhou hlasu odpovídající spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, přičemž váha hlasu je nedělitelná.
4. Je-li členem Společenství právnická osoba, zastupuje ji statutární orgán nebo právnickou osobou písemně určený jiný zástupce.
5. **Seznam členů Společenství**, jejichž členství vznikne za trvání Společenství, zapíše Společenství do seznamu členů Společenství neprodleně poté, kdy člen oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů Společenství musí být u každého člena Společenství uvedeny tyto povinné údaje : jméno a příjmení nebo firma, rodné číslo nebo datum narození anebo IČ, adresa trvalého pobytu nebo sídlo, doručovací adresa, váha hlasu při hlasování na shromáždění, datum vzniku členství, datum zániku členství, adresa elektronické pošty (e-mail) nebo údaj o tom, že člen e-mail nepoužívá, zmocnění k zastupování udělené trvale mezi spoluvlastníky jednotky a manžely.

2.2 Práva a povinnosti vlastníka jednotky - člena Společenství a jejich uplatňování

1. Člen Společenství má práva vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedená v příslušných ustanoveních zákona a v těchto stanovách, a má zejména právo:
 - a) účastnit se veškeré činnosti Společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování,
 - c) volit a být volen do orgánů Společenství,
 - d) předkládat orgánům Společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti Společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - e) obdržet včas vyúčtování záloh na plnění spojená nebo související s užíváním bytu (služby), a na vrácení případných přeplatků,
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných Společenstvím, do účetních knih a dokladů, do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky, to vše za účelem seznámení se s tím, jak Společenství hospodaří a jak dům a pozemek spravuje; za tím účelem může člen Společenství písemně zmocnit třetí osobu; člen Společenství může nahlížet do písemností Společenství u předsedy Společenství vždy první pondělí v kalendářním čtvrtletí, jinak kaž-

dý všední den v úřední době u správce, a to vždy po předchozí domluvě na konkrétním čase nahlížení, přitom u správce může požádat o vyhotovení fotokopii konkrétních písemností, a to za úplaty,

g) na sdělení jména a adresy kteréhokoli člena Společenství nebo nájemce v domě, a to od předsedy Společenství nebo správce domu.

2. Člen Společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena Společenství, uvedené v příslušných ustanoveních zákona a v těchto stanovách, zejména má povinnost:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemků, na odměnu správce, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správcovské činnosti,
- c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce výboru nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zápis do seznamu členů Společenství a pro potřeby správy domu;
- e) oznamovat Společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s užíváním jednotky zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu nejméně tři měsíce v souhrnu v jednom kalendářním roce. To platí i tehdy, přenechal-li vlastník jednotku k užívání jiné osobě – v takovém případě oznámí i jméno a adresu této osoby; to vše nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
- f) předat předsedovi Společenství projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu jednotky nebo společné části domu - přitom je třeba vždy vést v patrnosti, že dům je památkově chráněn; při stavební úpravě jednotky umožnit do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to po předchozí výzvě předsedy Společenství. Stavební úpravou, kterou je třeba oznámit předem předsedovi Společenství a umožnit ověření jejího provádění předsedou Společenství, se rozumí také odkrytí a nové řešení podlahové nebo stropní konstrukce v jednotce.

2.3 Zánik členství

1. Členství ve Společenství zaniká:

- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,
- b) úmrtím člena Společenství - fyzické osoby,
- c) zánikem člena Společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,
- d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen Společenství,
- e) zrušením Společenství,
- f) zánikem domu.

2. Společné členství ve Společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena Společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen Společenství neprodleně oznámit výboru.

2.4 Odpovědnost a ručení člena za závazky Společenství

1. Členové Společenství jsou z právních jednání, týkajících se společné věci, oprávnění a povinnosti v poměru, který odpovídá velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech.

2. Členové Společenství ručí za dluhy Společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech.

článek 3 Orgány Společenství

1. Orgány Společenství jsou:

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

2. Orgány Společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, a to před rozhodováním ve věci, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

3. Výbor Společenství je voleným orgánem. Člen voleného orgánu Společenství je povinen vykonávat funkci osobně, nemůže se nechat trvale zastupovat při výkonu své funkce - plnou moc k zastupování lze udělit vždy jen k určité záležitosti.

4. Shromáždění může svým rozhodnutím zřídit další volené a poradní orgány, přitom určí jejich působnost, jakož i počet členů, funkční období, způsob svolávání, jednání a usnášení.

5. Shromáždění stanoví svým usnesením za výkon volených funkcí finanční odměnu členům orgánů Společenství.

3.1 Shromáždění

1. Shromáždění je nejvyšším orgánem Společenství; tvoří jej všichni členové Společenství – vlastníci jednotek v domě, kteří jeho prostřednictvím uplatňují své právo rozhodovat o záležitostech Společenství. Právo účastnit se a rozhodovat na zasedání shromáždění má každý člen Společenství nebo jeho písemně zmocněný zástupce. Zasedání shromáždění se dále mohou účastnit jako hosté bez hlasovacího práva osoby pozvané předsedou Společenství (např. správce).

2. Do výlučné 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,
- f) rozhodování
 - o členství Společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - o změně účelu užívání domu, bytu nebo nebytového prostoru,
 - 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 částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,
- g) udělování předchozího souhlasu
 - k nabytí, zcizení (prodej, darování nebo jiný převod vlastnického práva) nebo zatížení nemovitých věcí, nebo k jinému nakládání s nimi,
 - k nabytí, zcizení (prodej, darování nebo jiný převod vlastnického práva) nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku 30.000,--Kč v souhrnu za kalendářní rok, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,

- 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) 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,
- i) zřizování volených a poradních orgánů, včetně určení jejich působnosti, počtu členů, funkčního období, způsobu svolávání, jednání a usnášení,
- j) výkon působnosti kontrolní komise, pokud kontrolní komise, jako volený orgán Společenství, není zřízena,
- k) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
- 3.** Shromáždění svolává k zasedání nejméně jednou za rok statutární orgán, který připravuje též podklady pro jednání shromáždění.
- 4.** Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu zasedání nejméně takový počet členů Společenství, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti; neučiní-li to, jsou oprávněni shromáždění na náklad Společenství svolat členové Společenství sami.
- 5.** Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, kterou jeho svolavatel vyvěsí v domě na domovní vývěsce Společenství a současně všem vlastníkům, kteří sdělili výboru svoji elektronickou adresu, odešle elektronickou poštou (e-mail). Písemná pozvánka musí být vyvěšena a elektronické pozvánky odeslány nejméně 15 dní přede dnem konání zasedání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a pořad zasedání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové Společenství seznámit s podklady k pořadu zasedání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.
- 6.** Zasedání shromáždění zahájí předseda Společenství a ověří, zda je shromáždění schopné se usnášet; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4, zahájí takto zasedání shromáždění člen Společenství zmocněný svolavatelem. Shromáždění na svém začátku zvolí předsedajícího zasedání, jednoho zapisovatele a jednoho nebo více sčítatelů hlasů.
- 7.** Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové Společenství, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů Společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak.
- 8.** Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů Společenství na společných částech; členové Společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.
- 9.** Nebylo-li rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se, ačkoli byla záležitost shromáždění řádně k rozhodnutí předložena, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena Společenství soud, je-li pro to důležitý důvod.
- 10.** Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný člen Společenství požádat soud, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

11. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, jehož pořízení zajišťuje statutární orgán nebo svolavatel nebo ten, koho tím pověřilo shromáždění, a to do 30 dnů od ukončení zasedání. Zápis musí obsahovat:

- a) datum, místo konání shromáždění,
- b) označení svolavatele, předsedajícího a další údaje a přílohy prokazující schopnost shromáždění k usnášení (pozvánka, listina přítomných),
- c) přijatá rozhodnutí a výsledky hlasování,
- d) datum vyhotovení zápisu.

Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně příloh a písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy Společenství, kde jsou ostatním členům Společenství k dispozici k nahlédnutí.

3.2 Výbor společenství vlastníků

1. Výbor je výkonným orgánem Společenství, který řídí a organizuje běžnou činnost Společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti Společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.

2. Výbor je statutárním orgánem Společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění.

3. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době jeho nepřítomnosti jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

4. Výbor je tříčlenný, členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů. Členové výboru vykonávají své funkce i po skončení funkčního období do doby, než je zvolen nový člen výboru.

5. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost Společenství. Předsedu v době nepřítomnosti zastupuje místopředseda.

6. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za půl roku. Schůze výboru svolává předseda nebo v jeho zastoupení jiný člen výboru písemnou pozvánkou, vhozenou do listovní schránky nebo zaslanou elektronickou poštou na e-mailové adresy členů výboru.

7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.

8. Výbor jako výkonný orgán Společenství zejména:

- a) zajišťuje záležitosti Společenství ve věcech správy domu a pozemků a dalších činností Společenství podle zákona 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 a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek, nepřesahuje-li hodnota plnění či závazek ze smlouvy k tíži Společenství částku 150.000,--Kč v každém jednotlivém případě, vyjma plnění či závazků dle předem schváleného plánu a vyjma běžných pravidelně se opakujících plnění vůči dodavatelům energií a vody; bez předchozího souhlasu shromáždění lze právní jednání s vyšší hodnotou plnění sjednat jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,

- c) zajišťuje provádění rekonstrukcí, modernizací a oprav společných částí domu,
- d) rozhoduje o nabývání věcí movitých do vlastnictví Společenství, nepřesahuje-li pořizovací hodnota částku 30.000,--Kč v souhrnu za kalendářní rok,
- e) rozhoduje o nakládání s finančními prostředky na účtech Společenství do limitů, uvedených pod písm. b), c) tohoto odstavce, ve věcech předmětu činnosti Společenství mimo schválený plán, mimo běžné hospodaření a mimo obvyklé či pravidelné úhrady dle uzavřených smluv; bez omezení výše u úhrad předepsaných orgány státní správy, finančními úřady, pravomocnými rozhodnutími soudů, bez předchozího souhlasu shromáždění nakládat s finančními prostředky na účtech Společenství nad stanovený limit jen k odstranění havárií nebo zdraví či majetek členů Společenství vážně ohrožujících událostí či stavů,
- f) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
- g) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, 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, včetně dlouhodobé zálohy na údržbu a opravy společných částí a na budoucí opravy (fond oprav),
- h) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- i) zajišťuje řádné vedení písemností Společenství,
- j) sděluje jednotlivým členům Společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemků a výši záloh na úhradu za služby (předpis úhrad),
- k) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- l) zajišťuje včasné plnění závazků Společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek Společenství,
- m) zajišťuje vedení evidence členů Společenství.

9. Výbor jako statutární orgán Společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem, těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem Společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,
- c) jménem Společenství vymáhá plnění povinností uložených členům Společenství,
- d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejným rejstříkům.

10. Členem výboru nebo zástupcem právnické osoby, jako člena výboru, může být pouze ten, kdo je plně svéprávný, starší 18 let a bezúhonný. Členem výboru může být osoba odlišná od vlastníka.

11. Členem výboru nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem jiného voleného orgánu Společenství.

12. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Odpovědnosti se člen výboru zproští, prokáže-li, že škodu nezavinil. Odpovědnosti se člen výboru též zproští tehdy, jestliže nesouhlasil s rozhodnutím výboru, z jehož plnění vznikla škoda, a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru.

13. Člen výboru je povinen vykonávat funkci osobně, nemůže se nechat trvale zastupovat při výkonu své funkce – plnou moc k zastupování lze udělit vždy jen k určité záležitosti.

14. Člen výboru může kdykoli z funkce odstoupit nebo může být kdykoli z funkce odvolán shromážděním. Odstoupení musí člen výboru písemně oznámit. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení.

15. Prvními členy statutárního orgánu / výboru byli určeni :

Ing. Jarmila Křístková, nar. 03.10.1946, bytem Kotlářská 659/12, Brno, předseda výboru,
Mgr. Alena Göözová, nar. 06.06.1962, bytem Kotlářská 659/12, Brno, místopředseda výboru,
Dana Havlíková, nar. 27.03.1958, bytem Tučkova 659/18, Brno, člen výboru.

Článek 4 Zvláštní způsob rozhodování – mimo zasedání

1. Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.

2. Stejně může být konáno i v jiných důležitých záležitostech Společenství při správě domu, vždy však jen o jediné záležitosti, s výhradou volby orgánů Společenství, které mimo zasedání volit nelze.

3. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě (minimálně patnáct dní), ve které se má vlastník jednotky vyjádřit.

4. Návrh může podat kterýkoli vlastník nebo orgán Společenství, a to výboru, který zajistí do jednoho měsíce od přijetí návrhu jeho rozšíření ve Společenství a následně zajistí oznámení o výsledku hlasování.

5. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.

6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.

7. Souhlasu všech členů Společenství je zapotřebí k přijetí těchto rozhodnutí mimo zasedání :

- a) změně velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech pro všechny vlastníky,
- b) změně poměru výše příspěvků na správu domu a pozemků jinak, než v důsledku změny podílů na společných částech.

8. Výbor Společenství oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady Společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.

Článek 5 Pravidla pro správu domu a pozemků

1. Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí (dále jen správa domu). Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udrčováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích.

2. Správou domu se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a pozemků, včetně technických zařízení a společných částí technických sítí, a to tak, aby společné části domu a pozemky byly provozuschopné a sloužily k jejich řádnému užívání všemi vlastníky jednotek v domě,
- b) údržby, oprav, rekonstrukcí a dalších stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn, vedoucích ke změně účelu jejich užívání, a včetně havarijní údržby a oprav,
- c) údržby pozemků, venkovních úprav a přístupových cest na pozemcích,
- d) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- e) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu, revizí a oprav vyhrazených technických zařízení v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) revizí, prohlídek a čištění komínů,
- g) činností, souvisejících s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám, než členům Společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv,
- h) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemků, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a pozemků,
- i) vedení evidence plateb vlastníků jednotek na náklady spojené se správou domu, případně o dalších finančních prostředcích, které jsou z rozhodnutí vlastníků jednotek vybírány,
- j) vedení evidence veškerých nákladů, vzniklých zajišťováním správy domu či jinak souvisejících s domem a pozemky,
- k) zřízení bankovního účtu a hospodaření s peněžními prostředky vlastníků jednotek, svěřených Společenství na úhradu nákladů spojených se správou domu, vše spojeno s povinností oprávněných osob disponovat s těmito prostředky s péčí řádného správce cizího majetku dle pokynů, schválených vlastníky jednotek,
- l) vedení účetnictví domu podle zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění, s odděleným účtováním pro jednotlivé jednotky, jakož i sledování nákladů a výnosů v příslušném účetním období,
- m) činností k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek – členů Společenství,
- n) dalších činností, které vyplývají pro Společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

3. Pro účely správy domu je Společenství oprávněno k právnímu jednání, zejména je oprávněno sjednávat a uzavírat smlouvy, týkající se zejména:

- a) zajištění činností spojených se správou domu a pozemků,
- b) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové Společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- c) zajištění dodávek služeb pro společné části,
- d) pojištění domu,
- e) nájmu společných částí domu nebo nájmu jednotek ve vlastnictví Společenství nebo ve spoluvlastnictví všech členů Společenství, a to se souhlasem všech členů Společenství,
- f) zajištění provozu vybraných technických zařízení, spojených s užíváním společných částí domu a s užíváním jednotek,
- g) zajištění dalších činností, které vyplynou pro Společenství z právních předpisů.

4. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

5. Společenství rozhoduje o způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy Společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, provádí nebo zajišťuje vyúčtování záloh, vybíraných na služby od vlastníků jednotek.

6. V rámci činností, vykonávaných v rozsahu zákona a těchto stanov, Společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených vlastníkům 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.

7. Společenství může zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba. Prvním správcem vlastník určuje Engineering KPM a.s., Kotlářská 51a, Brno, IČ 282 87 231.

8. Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemků a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu Společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce Společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,
- d) povinnost správce předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce, zejména o finančním hospodaření, o stavu závazků a pohledávek vůči vlastníkům jednotek a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,
- e) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo pověřenému vlastníkově všechny písemné materiály o správě domu a o své činnosti,
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.

9. Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

10. Uzavřením smlouvy se správcem není dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů Společenství, plynoucí ze zákona a z těchto stanov.

článek 6 Pravidla užívání jednotek a společných částí, tj. společných pozemků a společných částí domu

1. Vlastník jednotky má právo svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkově jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

2. Vlastník je povinen udržovat svoji jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to platí i o společných částech, které má vlastník jednotky vyhrazeny k výlučnému užívání. Neplní-li vlastník jednotky tuto povinnost a hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je Společenství oprávněno činit opatření ke zjednání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu domu jako celku. Právo vlastníka jednotky činit vlastní opatření k nápravě tím není dotčeno.

3. Vlastník je povinen řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí podle těchto stanov a zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do domu a do jednotky. Při užívání společných částí a společných zařízení domu je povinen se řídit právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení.

4. Vlastník je povinen zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práv a oprávněných zájmů ostatních vlastníků; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neztížil jinému vlastníku jednotky nerušený výkon jeho práv, nesmí ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části.

5. Vlastník je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají anebo ti, kterým do domu či jednotky umožnil přístup.

6. Vlastník je povinen zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemků, o nichž bylo řádně rozhodnuto; jsou-li prováděny uvnitř jednotky nebo na společné části, která slouží výlučně k užívání vlastníka jednotky, umožní do nich přístup, pokud k tomu byl předem vyzván předsedou výboru. To platí i pro umístění, údržbu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií. Vznikne-li v té souvislosti vlastníkově škoda, nahradí mu ji Společenství.

7. Vlastník jednotky je oprávněn užívat související pozemky tak, aby nebránil v užívání vlastníkům ostatních jednotek. Umístění staveb a dlouhodobé či trvalé umístění jiných věcí na těchto pozemcích je možné jen se souhlasem všech spoluvlastníků a na základě písemné dohody s nimi.

8. Vlastník jednotky je povinen písemně oznámit výboru chov i přechodné přechování nebezpečných nebo jedovatých živočichů (hadi, pavouci, divoká zvířata a pod).

9. Pravidla pro užívání společných částí mohou být dále upřesněna v domovním řádu, jehož případné vypracování zajistí předseda výboru a jehož schválení si vyhrazuje shromáždění.

článek 7 Pravidla hospodaření domu, tvorba rozpočtu, příspěvky na správu domu a pozemků, úhrada cen služeb

1. Společenství spravuje a hospodáří s finančními prostředky, poskytovanými vlastníky jednotek jako:

- a) příspěvky na správu domu, které zahrnují příspěvek na odměňování správce, na odměňování volených orgánů Společenství, na vedení účetnictví, dále příspěvky na údržbu a opravy společných částí a na budoucí opravy (dlouhodobá záloha na údržbu a opravy, tzv. fond oprav),
- b) zálohy na náklady za služby spojené s užíváním jednotky (např. pojištění domu, dodávka energií, úklid společných prostor),
- c) další finanční prostředky získané v rámci činnosti Společenství.

2. Příjmem Společenství jsou zejména:

- a) příspěvky vlastníků jednotek na správu domu,
- b) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s placením příspěvků na správu domu,
- c) úroky z prodlení přijaté od vlastníků jednotek z důvodu prodlení s platbami za služby (zálohy, vyúčtování),
- d) úroky z vkladů na bankovních účtech Společenství,
- e) penále, úroky z prodlení, smluvní pokuty zaplacené třetími osobami za porušení povinností ze smluv, sjednaných Společenstvím,
- f) pojistné plnění z pojistných smluv, sjednaných Společenstvím, týkající se společných částí a bonifikace za příznivý škodní průběh,

g) příjmy plynoucí z nakládání s majetkem Společenství.

3. Příjmem Společenství nejsou příjmy, plynoucí z nakládání se společnými částmi, a to i v případě, že jsou hrazeny na bankovní účet Společenství; jde zejména o tyto příjmy, které náleží jednotlivým vlastníkům:

- a) nájemné z pronájmu společných částí,
- b) úroky z prodlení placené z důvodu prodlení nájemců těchto společných částí s platbami nájemného a s úhradami za služby,
- c) příjmy od třetích osob, plynoucí z provozování technických zařízení v domě pro tyto třetí osoby.

4. Shromáždění schvaluje roční rozpočet a dlouhodobý plán oprav s náklady nad 150.000,--Kč, podložený tvorbou finančních prostředků s cílem zajištění řádného provozuschopného stavu domu a pozemků a k zajištění požadovaného stavu domu a pozemků, včetně technických zařízení domu. Návrh rozpočtu připravuje výbor a předkládá ho ke schválení shromáždění. Základním kritériem při sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření s finančními prostředky v běžném roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy nebo stavební úpravy společných částí domu plánované v budoucích letech. Plnění rozpočtu schvaluje shromáždění v rámci schválení zprávy o hospodaření Společenství za uplynulé účetní období.

5. Shromáždění schvaluje roční účetní závěrku, zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a zprávu o hospodaření Společenství, za jejichž sestavení a předložení ke schválení odpovídá výbor.

6. Shromáždění schvaluje způsob finančního řešení nezbytně nutných oprav nad rámec dlouhodobého plánu oprav, které nejsou finančně kryty zůstatkem fondu oprav, pokud výše nákladů přesahuje částku 150.000,--Kč v jednotlivém případě. Tento limit neplatí v případě havarijního stavu nebo hrozby havárie společné části.

7. Výbor rozhoduje o věcech spojených se správou domu v souladu s platným dlouhodobým plánem oprav, popřípadě na základě přebytku plánovaného zůstatku finančních prostředků ve fondu oprav, pokud výše nákladů nepřekročí částku 150.000,--Kč v jednotlivém případě. Tento limit neplatí v případě havarijního stavu nebo hrozby havárie společné části.

8. Případný zisk, ztráta z hospodaření Společenství se vypořádá podle rozhodnutí shromáždění; případný zisk může být po odsouhlasení shromážděním ponechán ve fondu oprav, anebo může být rozdělen mezi členy Společenství po schválení účetní závěrky podle poměru velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech, společných všem vlastníkům jednotek. V daňových záležitostech s tím spojených se postupuje podle zvláštních předpisů.

9. Členové Společenství platí příspěvek na správu domu, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další úhrady, vztahující se přímo k domu a k pozemkům, a to měsíčně v částkách a v termínech, stanovených shromážděním, a to na účet Společenství, nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

10. Příspěvek na správu domu zahrnuje:

- a) náklady spojené s údržbou, opravami a jinými stavebními změnami domu a jeho společných částí, revize společných částí domu a technických zařízení sloužících k provozu domu,
- b) náklady spojené s odstraněním hrozby havárie nebo odstranění havarijního stavu společných částí a technických zařízení domu,
- c) náklady jiné, které nejsou vynakládány pravidelně – např. náhrady škod vlastníkům, poštovné, správní poplatky, soudní poplatky, odměna za externí služby.

Výši příspěvku stanoví svým rozhodnutím shromáždění, a to podle podlahové plochy jednotek a s přihlédnutím k plánovaným opravám, údržbě a dalším stavebním úpravám.

Nevyčerpaný zůstatek příspěvků se s jednotlivými vlastníky jednotek nevypořádává, a to ani při

přechodu, převodu vlastnictví k jednotce, a převádí se do následujícího roku, pokud shromáždění nerozhodne jinak.

11. Příspěvek na odměňování správce domu, členů orgánů Společenství, odměny za vedení účetnictví se rozúčtuje stejným dílem na všechny jednotky.

12. Úhrady za služby vlastníci hradí formou měsíčních záloh a jejich následného vyúčtování. Výši zálohy stanoví svým rozhodnutím shromáždění, a to podle nákladů předcházejícího kalendářního roku a v návaznosti na vývoj cen.

Rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním jednotky provádí Společenství podle svého rozhodnutí, jinak podle obecně závazných právních předpisů.

V případě, že neexistuje vlastní rozhodnutí Společenství pro rozúčtování služeb, ani závazný právní či cenový předpis, provede se rozúčtování takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; u bytů, které nemají osazeny podružné vodoměry, podle počtu osob v jednotce a směrných čísel roční potřeby vody stanovených ve smyslu přílohy č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb.; v úklidové místnosti domu se naměřené hodnoty spotřeby vody rozúčtují podle počtu jednotek,
- b) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- c) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvod odpadních vod a čištění jímek, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, vyjma dětí do 6 let věku; vlastníci jednotek v prvním a druhém NP nehradí spotřebu elektřiny pro provoz výtahu, ani podíl na povinných revizích výtahu,
- d) pojištění domu – podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech,
- e) provoz zvláštních technických zařízení – stejným dílem na všechny jednotky,
- f) další úhrady, vztahující se přímo k domu a pozemkům – podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, nerozhodne-li Společenství jinak.

Vyúčtování zaplacených záloh na úhrady za služby provádí Společenství jednou ročně, vždy za uplynulý kalendářní rok, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí kalendářního roku.

13. Účetním a hospodářským obdobím je vždy jeden kalendářní rok od 01.01. do 31.12.

14. Vlastník jednotky je povinen včas uhradit stanovené zálohy a nedoplatky z vyúčtování. Splatnost záloh je vždy do konce kalendářního měsíce za daný měsíc, splatnost nedoplatků a přeplatků z ročního vyúčtování vždy do 30.06. kalendářního roku, nerozhodne-li shromáždění později jinak.

15. Pokud jde o náklady na větší opravy (havárie), které je nutno provést bez odkladu tak, aby všichni vlastníci měli zaručen plný a nerušený výkon svých práv spojených s užíváním jednotky, a pokud ve fondu oprav na provoz budovy není dostatečně vysoká finanční částka, jsou vlastníci jednotek povinni uhradit potřebnou částku v poměru svého podílu na společných částech.

16. Je-li člen Společenství v prodlení s jakoukoli platbou, stanovenou v souladu s těmito stanovami nebo rozhodnutím shromáždění, je povinen platit úrok z prodlení v zákonné výši, současně je povinen uhradit Společenství také veškeré další výdaje, vzniklé v souvislosti s vymáháním dlužné částky (např. právní konzultace a právní pomoc, soudní náklady, náklady na exekuci).

17. Výbor je oprávněn informovat vlastníky o členech Společenství, kteří jsou v prodlení s platbami, ke kterým jsou povinni v souladu s těmito stanovami a dalšími rozhodnutími orgánů Společenství.

18. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká Společenství povinnost vypořádat příspěvky na správu domu. Vlastník jednotky je povinen doložit nabyvateli potvrzení Společenství, jaké dluhy související se správou domu přejdou na nabyvatele, případně že žádné takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přejdou, ručí převodce (převádějící vlastník). Žádosti o vystavení potvrzení o dluzích či bezdlužnosti předávají vlastníci písemně předsedovi výboru, který je povinen každou žádost vyřídit do 14 dnů ode dne jejího doručení.

III. ZÁVĚR

1. Toto Prohlášení vlastníka o vymezení jednotek, stanovy společenství vlastníků se vyhotovuje v 5 výtiscích s platností originálu, z nichž jeden výtisk je určen pro podání ke katastrálnímu úřadu, jeden pro podání k rejstříkovému soudu, 2 výtisky obdrží vlastník a poslední výtisk se zakládá do spisu advokátní kanceláře.
2. Prohlášení vlastníka vstupuje v platnost a účinnost dnem jeho podpisu, právní účinky vznikají až na základě rozhodnutí katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí s účinky ke dni podání návrhu na vklad příslušnému pracovišti katastrálního úřadu.
3. Vkladem tohoto Prohlášení vlastníka do katastru nemovitostí se dosavadní vlastník budovy a souvisejících pozemků, blíže specifikovaných v části I. tohoto prohlášení, stane výlučným vlastníkem každé jednotky, vymezené tímto prohlášením.
4. Toto Prohlášení vlastníka může být měněno pouze v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění – viz článek 5 Prohlášení vlastníka.
5. Návrh na doplnění a změnu těchto stanov může podat každý člen Společenství nebo jeho orgány. O doplnění nebo změně stanov rozhoduje shromáždění; rozhodnutí o změně stanov musí být osvědčeno notářským zápisem.
6. V případech tímto Prohlášením vlastníka nebo těmito stanovami neřešenými, se postupuje podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a právními předpisy na tento zákon navazujícími.
7. Pro záležitosti, které nejsou v občanském zákoníku upraveny v ustanoveních o společenství vlastníků jednotek, se přiměřeně použijí ustanovení občanského zákoníku pro spolek, s výjimkou ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a o náhradní členské schůzi.
8. V době přijetí stanov upravuje otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty zákon č. 67/2013 Sb.
9. V době přijetí stanov nařízení vlády č. 366/2013 Sb., jako prováděcí právní předpis k občanskému zákoníku, upravuje: způsob výpočtu podlahové plochy bytu, stanovy, které části domu jsou společné a stanovy podrobnosti o činnostech týkajících se správy domu.
10. Pokud by bylo Prohlášení vlastníka nebo stanovy v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, platí ustanovení těchto předpisů.
11. Vše, co je stanoveno v tomto Prohlášení vlastníka a v těchto stanovách o bytu, platí také pro nebytový prostor.

12. Doručování mezi Společenstvím, jeho členy a orgány Společenství se děje způsobem, stanoveným v těchto stanovách. Písemnosti zasílané doporučeně se v případě nepřevzetí zásilky jejím adresátem považují za doručené pátým dnem po jejich odeslání za předpokladu, že písemnost byla předána poštovnímu úřadu k přepravě jako doporučená zásilka - důkazem o této skutečnosti je řádně vyplněný poštovní podací lístek, označený razítkem pošty, která převzala zásilku k přepravě. Zásilka je doručena rovněž dnem odmítnutí zásilku převzít.
13. Po provedení vkladu Prohlášení vlastníka podle tohoto dokumentu v katastru nemovitostí a po zápisu vzniku Společenství vlastníků podle tohoto dokumentu v rejstříku společenství vlastníků jednotek, se změny a doplnění Prohlášení vlastníka, jakož i stanov Společenství vlastníků, provádí již jen v dotčeném dokumentu, tzn. změna stanov nevyžaduje současně změnu prohlášení a naopak.

V Brně dne

REZIDENT, bytové družstvo

.....
Ing. Jarmila Křístková, předseda představenstva

.....
Mgr. Alena Göözová, místopředseda představenstva