

Notářský zápis

sepsaný v kanceláři notářky v Brně, Heršpická 813/5, PSČ 639 00, dne dvacátého druhého června roku dva tisíce dvacet jedna (22.06.2021), mnou, JUDr. Andreou Štěpánovou, MBA, notářkou v Brně. -----

Účastník: -----
obchodní společnost MCG DEV Slavkov, a.s. se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO 06404219, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7978,-----
zastoupená předsedou správní rady paní Ing. Sylvii Pyszkovou, narozenou 18.06.1965, bytem Brno, Cornovova 1059/32,-----

přičemž osobní totožnost paní Ing. Sylvie Pyszkové byla prokázána platným úředním průkazem a která prohlásila, že je způsobilá samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis.-----

Existence společnosti MCG DEV Slavkov, a.s. a oprávnění paní Ing. Sylvie Pyszkové zastupovat tuto společnost byla zjištěna z výpisu z obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka číslo 7978 ze dne 22.06.2021. Zástupkyně této společnosti dále prohlašuje, že tato společnost je způsobilá samostatně právně jednat v rozsahu právního jednání, o kterém je tento notářský zápis, a že k dnešnímu dni trvá její oprávnění jednat za účastníka. -----

Účastník učinil přede mnou, notářkou, dnešního dne toto právní jednání: -----

-----založení společenství vlastníků jednotek-----

v souladu s ustanovením § 1200 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) a to schválením a přijetím stanov společenství. -----

Obchodní společnost MCG DEV Slavkov, a.s. se sídlem Lidická 2030/20, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO 06404219, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl B, vložka 7978, jako jediný vlastník všech jednotek, a to jednotky číslo 1994/1, jako vlastník jednotky číslo 1867/1, číslo 1867/2, číslo 1867/3, číslo 1867/4, číslo 1867/5, číslo 1867/16, číslo 1867/17, číslo 1867/18, číslo 1867/19, číslo 1867/20, číslo 1867/31, číslo 1867/32, číslo 1867/33, číslo 1867/34, číslo 1867/35, číslo 1867/46, číslo 1867/47, číslo 1867/48, číslo 1868/6, číslo 1868/7, číslo 1868/21, číslo 1868/22, číslo 1868/36, číslo 1868/37, číslo 1869/8, číslo 1869/9, číslo 1869/23, číslo 1869/24, číslo 1869/38, číslo 1869/39, číslo 1870/10, číslo 1870/11, číslo 1870/12, číslo 1870/13, číslo 1870/14, číslo 1870/15, číslo 1870/25, číslo 1870/26, číslo 1870/27, číslo 1870/28,

strana druhá-----

číslo 1870/29, číslo 1870/30, číslo 1870/40, číslo 1870/41, číslo 1870/42, číslo 1870/43, číslo 1870/44, číslo 1870/45, číslo 1870/49, všechny vymezené v budovách č.p. 1876, 1868, 1869 a 1870, které je součástí pozemku parcelní číslo 1807, v katastrálním území Slavkov u Brna, obci Slavkov u Brna, tímto zakládá společenství vlastníků schválením stanov, které zní takto: -----

STANOVY Společenství vlastníků jednotek

Část I. Základní ustanovení

Čl. 1 Název a sídlo

- 1) Název společenství: **Společenství vlastníků pro dům ul. Slovanská č.p. 1868, 1869, 1870 a ul. Čelakovského č.p. 1867, Slavkov u Brna.** -----
- 2) Sídlo: Slovanská č.p. 1870, Slavkov u Brna. -----
- 3) Společenství vlastníků je právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemku uvedeného v čl. 2 odst. 1. -----

Čl. 2 Předmět činnosti

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je -----
 - a) pozemek parc. č. 1807, o výměře 258 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále jen jako „**Pozemek**“), jehož součástí je budova č.p. 1867, 1868, 1869, 1870, bytový dům (dále jen jako „**Dům**“);-----

vše se nachází v katastrálním území Slavkov u Brna, obec Slavkov u Brna (Pozemek a Dům dále společně jen jako „**Nemovitá věc**“). -----
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. -----
- 3) Činnostmi správy Nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy Domu a Pozemku se rozumí zejména: -----
 - a) provoz, údržby, opravy, stavební a jiné úpravy a jiné změny společných částí Domu, včetně změn vedoucích ke změně účelu užívání; týká se to také všech technických zařízení Domu, jako společných částí, jakož i společných částí vyhrazených k výlučnému užívání vlastníky/vlastníkům určité jednotky/jednotek, pokud dle

strana třetí-----

dále uvedeného nejde o činnost příslušející členů společenství v rámci správy této společné části na vlastní náklady; -----

- b) údržba Pozemku a údržba přístupových cest na Pozemek a péči o společnou trvalou zeleň;-----
- c) 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; -----
- d) správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace, uchování dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle platných právních předpisů; -----
- e) dodávky plnění spojených s užíváním bytů, nebytových prostorů a společných částí Domu (dále jen jako „služby“) jako dodávky tepla a teplé vody, osvětlení ve společných částech Domu, dodávky pitné vody, odvoz odpadních vod a čištění jímek, úklid společných částí Nemovité věci, provoz výtahu, provoz slaboproudých systémů a odvoz komunálního odpadu, a to přímo nebo na základě smluv uzavřených s jejich dodavateli a poskytovateli;-----
- f) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství, tedy záloh na příspěvky na správu Nemovité věci, stanovení záloh na úhradu služeb a jejich vybírání, vyúčtování a vypořádání; vybírané peněžní prostředky je společenství vlastníků povinno vést na zvláštním bankovním účtu a má právo s nimi disponovat pouze za účelem plnění svých povinností plynoucích ze správy Domu a Pozemku; -----
- g) vedení evidence nákladů pro Dům a Pozemek a samostatné evidence nákladů, které jsou povinni uhradit jednotliví členové společenství, vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami a vyúčtováním, vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s finančními prostředky, vedení seznamu členů společenství; -----
- h) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají právní předpisy; -----
- i) činnosti spojené s nájmem společných částí, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb s členy společenství; -----
- j) uplatňování ochrany práv členů společenství; -----

strana čtvrtá-----

- k) jakékoliv další činnosti, povinnosti a jiné úkony vyplývající pro společenství vlastníků z platných a účinných právních předpisů. -----
- 4) Společenství vlastníků je v rámci správy oprávněno provádět tyto úkony a činnosti: -----
- a) uzavřít se třetí osobou za podmínek běžných v obchodním styku smlouvu o zajišťování některých činností správy Domu a Pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami; -----
- b) vstoupit do jednotky v případě, že člen společenství upravuje stavebně nebo technicky svoji jednotku a 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; -----
- c) činit opatření ke zjednání nápravy, pokud člen společenství neplní povinnosti udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Domu, a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, a to i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Domu jako celku. Právo člena společenství činit opatření k nápravě tím není dotčeno;-----
- d) sjednávat a uzavírat smlouvy týkající se zejména: -----
- zajištění činností spojených se správou Domu a Pozemku;-----
 - zajištění dodávek služeb spojených s užíváním společných částí Nemovité věci a spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si vlastníci jednotek zajišťují sami přímo u dodavatele; -----
 - pojištění Domu; -----
 - nájmu společných částí Domu;-----
 - zajištění provozu vybraných technických zařízení spojených s užíváním společných částí Domu a s užíváním jednotek, ke kterým nemá společenství vlastníků oprávnění je provozovat, jako jsou domovní kotelny, výměňkové (předávací) stanice, dieselařegáty a podobná technická zařízení; -----
 - dalších činností a služeb, na které je oprávněn správce uzavřít smlouvy dle platných a účinných právních předpisů; -----
- a to vše v souladu s platnými a účinnými právními předpisy a v souladu s těmito Stanovami a za podmínek běžných v obchodním styku. -----
- 5) Společenství vlastníků v rámci správy Nemovité věci dále dohlíží na plnění uzavřených smluv a vymáhá nároky z porušení povinností druhé smluvní strany. -----
- 6) Společenství vlastníků je v rámci správy Nemovité věci povinno sestavit na každý rok rozpočet, který představuje přehled plánovaných nákladů na údržbu, opravy, zajišťování služeb, případné investice a zdroje jejich krytí. Základním hlediskem při

strana pátá-----

sestavování rozpočtu je zabezpečení vyrovnaného hospodaření v každém roce a vytvoření dostatečné finanční rezervy na opravy společných částí plánované v následujících letech. -----

Část II.

Členství ve společenství vlastníků

Čl. 3

Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.-----
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech. -----
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu Domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou Domu a Pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. -----
- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků. Písemné zmocnění společného zástupce spoluvlastníci doručí statutárnímu orgánu Společenství. Není-li zmocněn společný zástupce, v prezenční listině shromáždění se taková skutečnost vykazuje jako nepřítomnost vlastníka s velikostí hlasu připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

Čl. 4

Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto Stanovách, v Prohlášení vlastníka a v rozhodnutích orgánů společenství vlastníků, a to zejména: -----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito Stanovami a obecně závaznými právními předpisy; -----
účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání; spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění společenství vlastníků jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti

spoluvlastnického podílu na společných částech Nemovité věci, přičemž velikost hlasu je nedělitelná, to platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění; -----

- b) volit a být volen do orgánů společenství; -----
 - c) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství; -----
 - d) seznámit se s hospodařením společenství a způsobem správy Nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů; -----
 - e) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu Nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství; -----
 - f) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v Domě; -----
 - g) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou Nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení kalendářního roku; -----
 - h) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování. -----
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto Stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména: -----
- a) dodržovat právní předpisy, tyto Stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami; -----
 - b) včas hradit příspěvky na správu Nemovité věci; -----
 - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 3 (tří) měsíců od doručení vyúčtování; -----
 - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 (pět) dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 (jednoho) promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč (deset korun českých) za každý i započatý měsíc prodlení; -----

- e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí Nemovité věci a společných zařízení Domu, obsaženými v těchto Stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení;-----
- f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto Stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito Stanovami; -----
- g) udržovat svůj byt/nebytový prostor a společné části, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled Domu, zdržet se ohrožení, změny nebo poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svůj byt/nebytový prostor a užívat společné části jiným členům společenství;-----
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do Domu nebo bytu/nebytového prostoru; -----
- i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:-----
 - i. nabytí jednotky do vlastnictví;-----
 - ii. adresu trvalého pobytu (adresu pro doručování); -----
 - iii. číslo svého bankovního účtu pro zaslání přeplatků;-----
 - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost; -----
 - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce;-----
 - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.; a -----
 - vii. jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi. -----
- j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech/nebytových prostorech nebo společných částech Nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu/nebytového prostoru vstup; -----
- k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě/nebytovém prostoru, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků; -----
- l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně Domu nebo Pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu/nebytového prostoru nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace,

rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna Domu nebo bytu/nebytového prostoru prováděna uvnitř bytu/nebytového prostoru nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků; -----

- m) umožnit přístup společenství i jím příbráným třetím osobám do bytu/nebytového prostoru na základě předchozí písemné výzvy společenství vlastníků v případech, kdy to stanoví zákon;-----
 - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby, je-li k tomu povinen dle zvláštního právního předpisu; -----
 - o) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 (dva) měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu/nebytového prostoru, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství; -----
 - p) oznamovat včas, nejpozději do 30 (třiceti) dnů, ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby. -----
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu/nebytového prostoru nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně 14 (čtrnáct) dní před zamýšleným datem realizace přístupu. -----
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění. -----
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinností podílet se na nákladech správy Nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 50,- Kč (padesát korun českých) za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížet do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

Část III.

Pravidla pro správu Domu a Pozemku a pravidla pro užívání společných částí

Čl. 5

Pravidla pro správu Domu a Pozemku

- 1) Osobou odpovědnou za správu Domu a Pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy Domu a Pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito Stanovami a usneseními shromáždění. -----
- 2) Správa Domu a Pozemku zahrnuje vše, co nenáleží členu společenství a co je v zájmu ostatních členů společenství nutné nebo účelné pro řádnou péči o Dům a Pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí Domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v Domě nebo na Pozemku sloužících všem členům společenství. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému členu společenství. -----
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s členy společenství i s třetími osobami. Nabyvat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy Domu a Pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží. -----
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv. -----
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito Stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství. -----
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:-----
 - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých);-----
 - o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých).-----
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li

náklady v jednotlivém případě částku 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých); tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy. -----

Čl. 6

Pravidla pro užívání společných částí Nemovité věci

- 1) Společnými částmi jsou ty části Nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit členům společenství společně. Společnými částmi Nemovité je tedy Pozemek, na němž je Dům vystaven a jehož je dům součástí. Společnými jsou dále stavební části podstatné pro zachování Domu včetně jeho hlavních konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu, jakož i pro zachování bytu nebo nebytového prostoru jiného vlastníka jednotky, a zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu nebo nebytového prostoru. To platí i v případě, že se určitá společná část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání. Společnými částmi Domu tedy jsou: -----
 - a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu, obvodové stěny Domu; -----
 - b) obvodové stěny prostorově ohraničující byt nebo nebytový prostor i v případě, že jde o nenosné svislé konstrukce, dále všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu nebo nebytového prostoru, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách;-----
 - c) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních; -----
 - d) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyložkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu Domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče; -----
 - e) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do Domu, průčelí, schodiště, chodby, atrium, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny Domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce, která je vždy ve výlučném užívání vlastníka jednotky, kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti; -----
 - f) terasy, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky; -----
 - g) domovní kotelny, technické místnosti, včetně všech technických zařízení a součástí, nejsou-li ve vlastnictví jiné osoby;-----
 - h) půdy, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech Domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu; -----

- i) prostory, v nichž jsou umístěna parkovací místa, pokud nejsou zahrnuty v jednotce;
 - j) podlahy, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí Domu; -----
 - k) přípojky od hlavního řádu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, pokud nejsou ve vlastnictví dodavatelů, domovní potrubí odpadních vod až po výpust (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod; -----
 - l) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem; -----
 - m) rozvody plynu až ke kotli v technické místnosti; -----
 - n) rozvody vody teplé i studené včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k poměrovým měřidlům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalována měřidla pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu, včetně vodovodních baterií; -----
 - o) jde-li o centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů a jiných otopných těles, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení; části rozvodů umístěné v bytě, radiátory a termostatické ventily jsou ve výlučném užívání vlastníka jednotky jako společné části; -----
 - p) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí; -----
 - q) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací;-----
 - r) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu a datových sítí až k zapojení do bytu;
 - s) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a umělecká výzdoba společných částí Domu, vjezdové vrata a jiné příslušenství Domu, které je nezbytně nutné k provozu Domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno; -----
 - t) výtah ve společných částech.-----
- 2) Není-li uvedeno v odst. 1 a/nebo v odst. 3 jinak všechny společné části Nemovité věci mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni členové společenství. Člen společenství (členové společenství), který má výlučné právo užívání (společné části, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníkov/vlastníků určité jednotky/jednotek) je povinen nést náklady řádné a pravidelné údržby a nutných oprav společné části určené k jeho výlučnému užívání. Údržby a opravy, které lze provést bez nutnosti přístupu z jiného bytu/nebytového prostoru, a které nemohou jakkoliv ovlivnit tvar nebo vzhled Domu je povinen zabezpečit příslušný člen společenství. Jakoukoliv jinou nezbytnou údržbu či opravy zabezpečí společenství vlastníků jednotek na náklady příslušného člena společenství, mezi takové práce patří například: nátěry zábradlí

balkónů a teras, které musí z důvodu zachování celkového jednotného vzhledu zůstat vždy záležitostí zajišťovanou společně pro všechny společné části, včetně těch určených k výlučnému užívání. -----

3) Společné části Domu, které jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníky (vlastníkům) určité jednotky/jednotek jsou tyto: -----

a) **balkony a terasy** uvedené v odst. 1 písm. e) tohoto článku, jsou-li Přípustné pouze z bytu/nebytového prostoru, kdy se konkrétně jedná: -----

Balkony: -----

- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 2;-----
- balkón o velikosti 3,9 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 3;-----
- balkón o velikosti 4,3 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 6;-----
- balkón o velikosti 7,2 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 7;-----
- balkón o velikost 7,2 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 8;-----
- balkón o velikosti 7,2 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 9;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 11;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 12;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 13;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 14;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 16;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 17;-----
- balkón o velikosti 3,9 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 18;-----
- balkón o velikosti 4,3 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 21;-----
- balkón o velikosti 7,2 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 22;-----
- balkón o velikosti 7,2 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 23;-----
- balkón o velikosti 7,2 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 24;-----

- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 26;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 27;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 28;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 2. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 29;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 31;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 32;-----
- balkón o velikosti 3,9 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 33;-----
- balkón o velikosti 4,3 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 36;-----
- balkón o velikosti 7,2 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 37;-----
- balkón o velikosti 7,2 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 38;-----
- balkón o velikosti 7,2 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 39;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 41;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 42;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 43;-----
- balkón o velikosti 5,4 m² nacházející se ve 3. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 44.-----

Terasy:-----

- terasa o velikosti 13,8 m² nacházející se v 1. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 1;-----
- terasa o velikosti 19,4 m² nacházející se ve 4. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 36;-----
- terasa o velikosti 19,7 m² nacházející se ve 4. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 37;-----
- terasa o velikosti 19,4 m² nacházející se ve 4. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 38;-----
- terasa o velikosti 20,0 m² nacházející se ve 4. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 39;-----
- terasa o velikosti 29,0 m² nacházející se ve 4. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 46;-----

- terasa o velikosti 69,0 m² nacházející se ve 4. nadzemním podlaží, k němuž má výlučné užívací právo vlastník jednotky č. 47.-----
 - **skladové kóje** č. 1-10 uvedené v odst. 3 písm. h) tohoto článku umístěné ve 3. a 4. nadzemním podlaží Domu, kdy sklepní kóje:-----
 - skladová kóje č. 1 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 4;
 - skladová kóje č. 2 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 30;
 - skladová kóje č. 3 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 29;
 - skladová kóje č. 4 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 35;
 - skladová kóje č. 5 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 31;
 - skladová kóje č. 6 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 34;
 - skladová kóje č. 7 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 45;
 - skladová kóje č. 8 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 44;
 - skladová kóje č. 9 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 46;
 - skladová kóje č. 10 je vyhrazena k výlučnému užívání vlastníkovu jednotky č. 47.
- 4) Člen společenství nesmí bez předchozího písemného souhlasu společenství vlastníků jednotek provést na společné části určené k jeho výlučnému užívání žádné změny, které by mohly ovlivnit vzhled nebo tvar Domu, například změnit barvu, tvar, velikost nebo materiál zábradlí na balkóně nebo terase nebo na ně instalovat zastřešení, markýzu, pergolu či jinou technickou konstrukci.-----
- 5) Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvěšuje na nástěnce v Domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do Domu. -----
- 6) 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. -----
- 7) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečištěním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držených domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech Domu a na Pozemku, dbát, aby jím držená zvířata neznečišťovala okolí Domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů. -----
- 8) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení Domu ve společných částech Domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve

strana patnáctá-----

společných prostorách Domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů Domu. -----

- 9) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu. -----
- 10) Člen společenství je povinen, aby předměty umístěné na balkonech, terasách a lodžích byly zabezpečeny proti pádu a při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží. -----
- 11) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách Domu a na Domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství. -----
- 12) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, jíž umožnil užívání jednotky. -----
- 13) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevíření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství, a to zpravidla zejména 7 (sedm) dní předem. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství. -----
- 14) Klíče od uzamykaných společných prostor v Domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném. -----
- 15) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace. -----
- 16) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor. -----

- 17) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí Nemovité věci v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků. -----

Část IV.

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu Domu a Pozemku, úhrady nákladů na služby

Čl. 7

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

- 1) Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce dubna kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh a plnění rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.-----
- 2) Rozpočet zahrnuje: -----
- a) hospodaření s příspěvky na správu Domu a Pozemku s těmito údaji:-----
- i) zůstatek k 1. 1.;-----
 - ii) čerpání na jmenovitě uvedené opravy, modernizace a rekonstrukce společných částí Domu;-----
 - iii) údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí;-----
 - iv) pojištění Domu a Pozemku;-----
 - v) odměny členů orgánů společenství včetně povinného pojistného na veřejnoprávní pojištění;-----
 - vi) odměna osoby zajišťující některé činnosti správy Domu a Pozemku a vedení účetnictví společenství; -----
 - vii) bankovní poplatky;-----
 - viii) členské příspěvky zájmovému sdružení společenství vlastníků jednotek; -----
 - ix) zůstatek k 31. 12.; -----
 - x) rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby;-----
- b) a příjmy, zejména: -----
- i) příspěvky členů společenství na správu Domu a Pozemku;-----
 - ii) úroky z prodlení přijaté od členů společenství z důvodu prodlení s platbami souvisejícími s vlastnictvím a užíváním jednotky; -----
 - iii) úroky z vkladů na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy. -----

Čl. 8

Příspěvky na správu Domu a Pozemku a úhrady nákladů na služby

- 1) Členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou, údržbou a opravami společných částí Nemovité věci (dále jen jako „náklady na správu“). Na náhradu těchto nákladů na správu platí členové společenství příspěvky formou měsíčních záloh.-----

strana sedmnáctá-----

- 2) Pro účely financování nákladů na správu Domu a Pozemku platí členové společenství příspěvkem formou měsíčních záloh, a to takto:-----
- a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku); -----
 - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v Domě – na ostatní náklady, včetně nákladů na fond oprav; -----
- nedohodnou-li se všichni členové společenství na jiném podílu na úhradě nákladů na správu Domu a Pozemku. -----
- 3) K financování oprav, rekonstrukcí a modernizace společných částí se vytváří účetně oddělený dlouhodobý finanční zdroj – **fond oprav**. Počáteční výše měsíčního příspěvku do fondu oprav činí 15,-Kč za 1 m² podlahové plochy jednotky. -----
- 4) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu Domu a Pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku. -----
- 5) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: -----
- a) dodávku vody a odvádění odpadních vod; -----
 - b) dodávku tepla a teplé vody; -----
 - c) osvětlení společných prostor v Domě; elektřina pro vzduchotechniku a chlazení společných prostor;-----
 - d) úklid společných prostor v Domě; -----
 - e) odvoz komunálního odpadu; -----
 - f) a další služby, o jejichž poskytování rozhodnou členové společenství. -----

Není-li uvedeno jinak, tyto služby budou mezi členy společenství rozúčtovány pro každou jednotku v souladu s odst. 6 tohoto článku a v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění nebo právním předpisem tento zákon nahrazujícím. -----

- 6) Členové společenství jsou také povinni hradit náklady na služby spojené s užíváním bytů/nebytových prostorů, které si členové společenství nezajišťují u dodavatele přímo (dále jen „náklady na služby dodávané do jednotky“). Podíl na těchto nákladech se určí takto: -----
- a) u dodávky vody a odvádění odpadních vod podle naměřených hodnot na podružných vodoměrech pro jednotku; -----
 - b) u dodávky tepla a teplé vody podle naměřených hodnot podružných měřidel pro jednotku. -----

- 7) Zálohy na náklady na služby a příspěvky na správu Domu a Pozemku jsou členové společenství povinni platit měsíčně vždy nejpozději k 25. (dvacátému pátému) dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok, s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok. V počátečním období se zálohy stanoví u dodávek vody a odvádění odpadových vod dle odhadované spotřeby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování a u dodávek tepla a teplé vody podle odhadované spotřeby dle podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru. -----
- 8) O způsobu rozúčtování nákladů na služby na členy společenství rozhodne shromáždění.-
- 9) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v Domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 (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 (třiceti) dnů od doručení námitky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 (čtyř) měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství. -----
- 10) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatků z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu Domu a Pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.-----
- 11) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je statutární orgán oprávněn podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství. -----

Část V.

Orgány společenství

Čl. 9

Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou: -----
 - a) shromáždění,-----
 - b) výbor společenství. -----
- 2) Členem voleného orgánu společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného

strana devatenáctá-----

orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. -----

- 3) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně. -----
- 4) Kdo přijme funkci voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky. -----
- 5) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci. -----
- 6) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákona, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato. -----

Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství. -----
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním. -----
- 3) Jednání shromáždění svolává statutární orgán pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění. -----
- 4) Má-li dojít ke změně Stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna Stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn Stanov nebo návrh usnesení. -----

strana dvacátá-----

- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.-----
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. ----
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání. -----
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání. -----
- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout. -----
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 (tři) dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady. -----
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství. -----
- 12) Jednání shromáždění zahájí statutární orgán, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu předsedy zasedání shromáždění a volbu zapisovatele. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na předčasném ukončení zasedání. -----
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování. -----
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u statutárního orgánu. -----

strana dvacátá první-----

- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří (3) měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami.-----

Čl. 11

Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:-----

- a) změna stanov,-----
- b) volba a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
- c) schválení rozpočtu, účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě Domu a Pozemku, jakož i celkové výše příspěvků na správu Domu a Pozemku pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,-----
- d) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,-----
- e) rozhodování-----
1. o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----
2. o opravě nebo údržbě společné části anebo stavební úpravě společné části, která nevyžaduje změnu prohlášení, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,-----
- f) udělování předchozího souhlasu-----
1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,-----
2. k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,-----
3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----

strana dvacátá druhá-----

4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----

g) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, a rozhodnutí o její změně,-----

h) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----

Čl. 12

Rozhodnutí mimo zasedání

1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí 30 (třicet) dní od doručení návrhu členu společenství. -----

2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. -----

3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě 30 (třiceti) dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství. ----

4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení. -----

5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů z celkového počtu hlasů všech členů společenství.

Čl. 13

Výbor společenství

1) Statutárním orgánem společenství je výbor společenství. Výbor společenství zastupuje společenství ve všech záležitostech. Výbor společenství má minimálně 3 členy. Výbor volí ze svého středu předsedu a dva místopředsedy výboru společenství. Každý člen výboru má jeden hlas. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů výboru. -----

2) Navenek zastupuje společenství předseda výboru společenství a místopředseda výboru společenství společně. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společenství a místopředseda výboru společenství tak, že připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci. -----

strana dvacátá třetí-----

- 3) Výbor společenství je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou Domu a Pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -
- 4) Funkční období členů výboru společenství je pětileté. -----
- 5) Za svou činnost odpovídá výbor společenství shromáždění. -----
- 6) Členové výboru společenství jsou voleni a odvoláváni shromážděním. -----
- 7) Člen výboru společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit shromáždění písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy shromáždění na své schůzi odstoupení projednalo, nejpozději však uplynutím třiceti (30) dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.-----
- 8) K platnosti zvolení členů výboru je zapotřebí, aby na schůzi shromáždění byli přítomni vlastníci jednotek, kteří mají většinu hlasů. Člen výboru je zvolen, hlasuje-li pro něj nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů vlastníků jednotek na společných částech domu.-----
- 9) 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 čtyřikrát ročně. Výbor svolává jeho předseda nebo výborem písemně pověřený člen výboru.-----
- 10) Nesvolává-li v dohodnutých lhůtách výbor předseda, může tak učinit místopředseda. Není-li místopředseda zvolen, mohou zasedání výboru svolat jeho další dva členové.-----
- 11) Výbor zejména:-----
 - a) jedná ve věcech správy domu, které nejsou ve výlučné pravomoci shromáždění nebo pokud si je shromáždění nevyhradilo;-----
 - b) svolává shromáždění, připravuje podklady pro jejich jednání a řídí a organizuje jednání,-----
 - c) rozhoduje o výši záloh na úhradu za jednotlivé služby a o způsobu rozúčtování úhrad za služby na jednotlivé vlastníky, není-li rozúčtování úhrad za služby stanoveno zvláštním právním předpisem, např. o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu,-----
 - d) odpovídá za vedení účetnictví a sestavení účetní závěrky a předkládá ji shromáždění ke schválení,-----
 - e) odpovídá za vedení písemností (vedení evidence členství), zápisů ze shromáždění, usnesení apod.,-----

strana dvacátá čtvrtá-----

- f) sjednává dohody o provedení prací, o dodávce služeb, kontroluje jejich kvalitu a provádí úhradu za provedené dodávky služeb,-----
- g) činí opatření k zajištění úhrady dluhů vlastníků jednotek na příspěvcích na výdaje spojené se správou, údržbou a opravami společných částí domu, popřípadě domu jako celku a záloh na služby,-----
- h) má právo vyzvat vlastníky jednotek, aby do doby než vlastník jednotky dlužící zálohy na služby své dluhy uhradí, složili na účet Společenství zálohu na pokrytí těchto dluhů, aby nedošlo k platební neschopnosti Společenství a dodávka služeb nebyla přerušena.-----
- 12) Z jednání výboru se pořizuje zápis, který musí obsahovat:-----
- a) datum a místo konání,-----
- b) přijatá usnesení,-----
- c) výsledky hlasování členů výboru,-----
- d) námítky členů výboru proti rozhodnutí výboru, kteří požádali o jejich zaprotokolování.-----
- 13) Člen výboru odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením své právní povinnosti. 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 Společenství škoda a nechal si svůj nesouhlas zaprotokolovat v zápise o jednání výboru, které přijalo předmětné rozhodnutí.-----

Část VI.

Nebytové prostory a závěrečné ustanovení

Čl. 14

Nebytové prostory

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

Čl. 15

Závěrečné ustanovení

Prvním členem statutárního orgánu se určuje:-----

- paní Ing. Sylvie Pyszková, narozená 18.06.1965, bytem Brno, Cornovova 1059/32,-----
- pan Pavel Adámek, narozený 20.02.1990, bytem Hranice, Trávnícká 522, -----
- pan Josef Zvěřina, narozený 13.06.1956, bytem Praha 6, Zelená 25c/1995.-----

strana dvacátá pátá-----

Já, notářka, v souladu s ustanovením § 70 a násl. zákona č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuji, že byly splněny všechny předpoklady pro sepsis tohoto notářského zápisu o založení společenství vlastníků jednotek s názvem Společenství vlastníků pro dům ul. Slovanská č.p. 1868, 1869, 1870 a ul. Čelakovského č.p. 1867, Slavkov u Brna. -----

Prohlašuji, že: -----

- a) toto zakladatelské právní jednání je v souladu s právními předpisy; -----
- b) toto zakladatelské právní jednání splňuje náležitosti a podmínky stanovené právními předpisy pro zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek; -----
- c) byly splněny všechny formality, které pro zápis do rejstříku společenství vlastníků jednotek vyžadují právní předpisy a toto splnění mi bylo doloženo. -----

O tom byl sepsán tento notářský zápis, předsedkyně správní rady účastníka prohlásila, že si tento notářský zápis přečetla a že jej schvaluje. -----

MCG DEV Slavkov, a.s.

Ing. Sylvie Pyszková, v.r.

opis otisku úředního razítka notářky:

JUDr. Andrea Štěpánová, MBA, notářka v Brně, malý státní znak ČR, - 2 -, L.S.

JUDr. Andrea Štěpánová, MBA, notářka, v.r.

Doložka o ověření stejnopisu notářského zápisu:-----

Potvrzuji, že se tento stejnopis notářského zápisu doslovně shoduje s notářským zápisem č. NZ 356/2021 ze dne 22.06.2021 a byl vyhotovený dne dvacátého druhého června roku dva tisíce dvacet jedna (22.06.2021).-----

notářka