



NZ 69/2013
N 76/2013

OPIS
První stejnopis
NOTÁŘSKÝ ZÁPIS

sepsaný dne sedmáctého ledna roku dvoutisícího třináctého (17.01.2013) mnou, JUDr. Lubomírem Mikou, notářem se sídlem v Brně, v mé notářské kanceláři na Dvořákově ulici číslo 10.-----

Na požádání společnosti **BM bd, a.s.**, se sídlem Brno, tř. Kpt. Jaroše 1844/25, PSČ 602 00, IČ 28342691, jsem se dnešního dne dostavil na místo samé do zasedací místnosti společnosti **Továrek, Horký a partneři, advokátní kancelář, s.r.o.**, na ulici třída Kpt. Jaroše 28 v Brně, abych sepsal toto: -----

----- **OSVĚDČENÍ** -----

o průběhu prvního shromáždění Společenství pro dům na pozemku p.č. 1355/30, k.ú. Stránice, se sídlem ve městě Brně, (dále jen společenství), konaného dnešního dne v zasedací místnosti společnosti Továrek, Horký a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., na ulici třída Kpt. Jaroše 28 v Brně v 16.00 hodin.-----

I.

Jednání ustavujícího prvního shromáždění společenství zahájila v 16.00 hodin paní Mgr. Ing. Hana Továrková. Konstatovala, že toto shromáždění bylo řádně a včas svoláno a dále, že jsou přítomni oprávnění vlastníci jednotek v takovém počtu, že toto shromáždění je schopné usnášení. Listina přítomných tak, jak mi ji paní Mgr. Ing. Hana Továrková předala, je nedílnou součástí tohoto notářského zápisu jako jeho **příloha číslo jedna.** -----

II.

Se souhlasem všech přítomných pokračovala v řízení tohoto shromáždění paní Mgr. Ing. Hana Továrková jako její předsedající -----

III.

Předsedající první schůze shromáždění společenství vlastníků uvedla, že s návrhem stanov společenství se měli možnost všichni vlastníci jednotek seznámit již před konáním tohoto shromáždění. Na její dotaz, zda si někdo z přítomných přeje, aby byly stanovy přečteny nebo zda k nim někdo má nějaké připomínky či doplňující návrhy, se nikdo nepřihlásil. Písemné vyhotovení stanov, jak mi je paní Mgr. Ing. Hana Továrková předala, je nedílnou součástí tohoto notářského zápisu jako jeho **příloha číslo dvě.** Předsedající poté navrhla, aby bylo hlasováno o tomto návrhu: -----

----- **u s n e s e n í** -----

První schůze shromáždění Společenství pro dům na pozemku p.č. 1355/30, k.ú. Stránice, schvaluje předložené znění stanov. -----

Po proběhlém hlasování předsedající paní Mgr. Ing. Hana Továrková konstatovala, že tento návrh byl přijat všemi hlasy všech přítomných a toto unesení schváleno.-----

IV.

Předsedající paní Mgr. Ing. Hana Továrková po krátké diskusi mezi přítomnými uvedla, že bude hlasováno o pověřeném vlastníkově. Navrhl, aby bylo hlasováno o tomto návrhu: -----

----- **u s n e s e n í** -----

První schůze shromáždění Společenství pro dům na pozemku p.č. 1355/30, k.ú. Stránice volí pověřeného vlastníka společnost BM bd, a.s., se sídlem Brno, tř. Kpt. Jaroše 1844/25, PSČ 602 00, IČ 28342691.-----

Po proběhlém hlasování předsedající paní Mgr. Ing. Hana Továrková konstatovala, že tento návrh byl všemi hlasy všech přítomných přijat a toto unesení schváleno.-----

Poté předsedající jednání tohoto shromáždění v 16.45 hodin ukončila s tím, že jeho program byl vyčerpán. -----

Poté jsem se vrátil do notářské kanceláře a o průběhu této schůze jsem sepsal toto osvědčení.






O tom byl tento notářský zápis sepsán a mnou, notářem, vlastnoručně podepsán.-----

JUDr. Lubomír Mika v.r.
notář

L.S.

1. schůze shromáždění Společenství pro dům na pozemku parc. č. 1355/30, k.ú. Stránice, konaná dne 17. ledna 2013 od 16:00 hod., na adrese Brno - Černá Pole, tř. Kpt. Jaroše 1844/28, PSČ 602 00.

LISTINA PŘÍTOMNÝCH ČLENŮ SPOLEČENSTVÍ

Pořadové číslo	Člen společenství Jméno a příjmení, název, firma, datum narození, IČ, bydliště, místo podnikání, sídlo	Zástupce Jméno a příjmení, název, firma, datum narození, IČ, bydliště, místo podnikání, sídlo	Druh vlastnictví	Číslo jednotky	Počet hlasů	Podpis člena/podpis zástupce
1.	BM bd, a.s. IČ: 283 42 691 sídlo: Brno - Černá Pole, tř. Kpt. Jaroše 1844/28, PSČ 602 00	<i>Hana Tomášková Tomáš Havel členská představa</i>	vlastník	1 - 15, 19, 22 - 25, 27 - 28 30 - 42, 51 - 56	390605/626486	 
2.	MADDOX MARK s.r.o. IČ: 282 77 775 sídlo: Brno, Příkop 838/6, PSČ 604 04	<i>RADKŮ LÉ TAL DŘENAVAL SPOLEČENSTVÍ</i>	spoluvlastník 91/99 vlastník spoluvlastník 4/99	60 17, 18, 20, 21 60	186298/626486 28508/626486 186298/626486	 <i>MADDOX MARK s.r.o. Příkop 6 604 04 Brno IČ: 282 77 775</i> <i>V. P. K. m. e. c. i. R. E. T. a. l.</i>
3.	Dominik Vuk dat. nar.: 27.12.1982 bydliště: Ptuj, Langusova ulica 014A, Slovinsko	<i>Hana Tomášková členská představa</i>	vlastník	16	11933/626486	
4.	Radek a Terezie Létalovi dat. nar.: 5.3.1975, 19.2.1980, bydliště: Brno, Vřbovecká 10, PSČ 635 00	<i>RADKŮ LÉ TAL</i>	spoluvlastník 2/99 sjm sjm 2/99	60 26, 29 60	186298/626486 9142/626486 186298/626486	

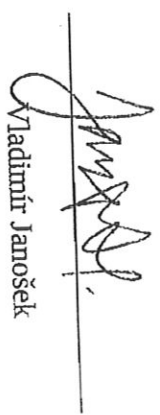
1. schůze shromáždění Společenství pro dům na pozemku parc. č. 1355/30, k.ú. Stránice, konaná dne 17. ledna 2013 od 16:00 hod., na adrese Brno - Černá Pole, tř. Kpt. Jaroše 1844/28, PSČ 602 00.

Předsedající:



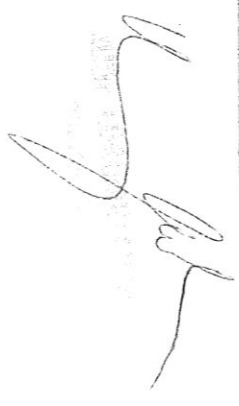
Mgr. Ing. Hana Továřková

Zapisovatel:



Vladimír Janošek

OVĚŘENÍ - VIDIMACE
Ověřuji, že tento opis složený z 2 listů(ů)
dostlovně souhlasí s listinou, z níž byl požádan.
složenou z 2 listů(ů).
V Brně dne 17-01-2013



PLNÁ MOC

Já, níže podepsaný

Dominik Vuk nar. 27.12.1982, bytem Ptuj, Langusova ulica 014A, Slovinsko
zmocňuji

Mgr. Petra Dokládala, advokáta ev.č.9761, se sídlem Zvonařka 16, 617 00 Brno,

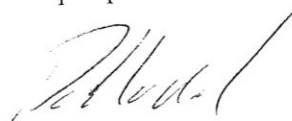
aby mne obhajoval, resp. ve všech právních věcech zastupoval, aby vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti, podával návrhy a žádosti, uzavíral smíry a narovnání, uznával uplatněné nároky, vzdával se nároků, podával opravné prostředky nebo námítky a vzdával se jich, vymáhal nároky, plnění nároků přijímal, jejich plnění potvrzoval, dědictví odmítal nebo neodmítal, jmenoval rozhodce a sjednával rozhodčí smlouvy, a to vše i tehdy, když je podle právních předpisů zapotřebí plné moci. Tuto plnou moc uděluji i v rozsahu práv a povinností dle trestního řádu, občanského soudního řádu, zákoníku práce a zákona o správě daní, k převzetí přisouzených nákladů řízení a jako zvláštní plnou moc k: *zastupování ve záležitostech týkající se bytové jednotky A 16 o velikosti 4+kk v developerském projektu s názvem Rezidence Martinů, nacházející se v 1 PP na pozemku ležícím v katastrálním území Stránice, obec Brno parc.č. 1355/30.*
Tato plná moc slouží i k vrácení vrácení přeplatku kupní ceny částku určenou dohodou smluvních stran ve výši **324.900,- Kč** (tři sta dvacet čtyři tisíc devět set korun českých). Tuto částku je advokát oprávněn přijmout na svůj účet.

V Ptuj dne 25.9.2012



Dominik Vuk
podpis

Plnou moc přijímám



Notarka MARIJA ŠKOVRLJ, PTUJ.

la je — so

Dink Dominik

priimek, ime, prebivališče

Linguvce ul. 144

PTUJ

— lastnoročno podpisal to listino — priznal..... podpis na tej listini za svojo

stovetnost imenovan *U* sem ugotovila na podlagi osebnega znanstva

— z osebno izkaznico — s potnim listom št. *003480322*

ki jo — ga je dne *31.08.2012* izdal *VE Ptuj*

— s pričami

priimek, ime, prebivališče

katerih istovetnost sem ugotovila

št. OV — *454/12*

iz Ptuj, dne

16. 08. 2012

Notarka



APOSTILLE

(Convention de la Haye du 5 octobre 1961)

1. Država: Republika Slovenija
 Pays:
 Country:

Ta javna listina
 Le présent acte public
 This public document

2. je podpisana s strani: Marija ŠKOVRLJ
 a été signé par:
 has been signed by:

3. v vlogi: notarka na Ptuju
 agissant an qualité de:
 acting in the capacity of:


4. je opremljena s pečatom / žigom: Notarka Marija Škovrlj
 est revêtu du sceau / timbre de:
 bears the seal / stamp of:

Potrjuje
 Attesté
 Certified

5. V: Ptuj
 À:
 At:
 6. Dne: 26.09.2012
 Le:
 The:

7. Naziv organa oblasti: Okrožno sodišče na Ptuju
 Par:
 By:

8. Številka: Ov-H 5367/2012-04e8epq0
 Sous n°:
 N°:

9. Pečat / žig: 
 Sceau / timbre:
 Seal / stamp:

10. Podpis: 
 Signature:
 Signature:

Andrej Žmauc

* Obstoj gornjega potrdila lahko preverite na spletnem naslovu <https://evlozisce.sodisce.si/overitve/> z vnosom ID potrdila 04e8epq0 in datuma njegove izdaje.

* L'existence du certificat susvisé peut être vérifiée sur le site: <https://evlozisce.sodisce.si/overitve/> en inscrivant l'ID du certificat 04e8epq0 et la date de sa délivrance.

* The existence of the above Certificate may be verified at <https://evlozisce.sodisce.si/overitve/> by entering the Certificate ID 04e8epq0 and issue date.

Digitally signed by: Andrej Zmauc
 Issuer: sigov.ca
 Serial Number: 3a 5e 56 0c
 Date: 15:30, 26.09.2012

TLUMOČNICKÁ DOLOŽKA

Jako tlumočnick jazyka slovinského jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 7. 4. 2003
č. j. Spr 350/2003 stvrzuji, že překlad souhlasí s textem připojené listiny.

V překladu jsem provedl tyto opravy:

Tlumočnický úkon je zapsán pod poř. č. :³⁴⁵..... deníku.



Podpis tlumočnicka

STANOVY

Společenství pro dům na pozemku parc. č. 1355/30, k.ú. Stránice

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

(1) Společenství pro dům (dále jen "dům") na pozemku parc. č. 1355/30, k.ú. Stránice, (dále jen "společenství") je právnickou osobou, která vznikla na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "zákon o vlastnictví bytů").

(2) Členy společenství jsou vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě (dále jen "jednotka"), společnými členy společenství jsou společní vlastníci jednotek, za podmínek uvedených v zákoně o vlastnictví bytů (dále jen "člen společenství").

(3) Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen "správa domu") a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách.

Čl. II

Název a sídlo společenství

(1) Název: Společenství pro dům na pozemku parc. č. 1355/30, k.ú. Stránice.

(2) Sídlo: Brno.

ČÁST DRUHÁ

PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

(1) Správou domu se rozumí zajišťování:

- a) provozu domu a pozemku,
- b) údržby a oprav společných částí domu,
- c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,
- d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, tepla a teplé užitkové vody včetně radiátorů, vzduchotechniky, výtahů, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
- e) revizí a oprav domovní kotelny či výměňkové (předávací) stanice v rozsahu a způsobem odpovídajícím skutečnému vybavení domu,
- f) prohlídek a čištění komínů,
- g) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,

- h) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,
- i) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.

(2) V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o:

- a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,
- b) pojištění domu,
- c) nájmu společných částí domu,
- d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství.

(3) Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.

(4) Při plnění úkolů podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:

- a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen "*příspěvky na správu domu a pozemku*"), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
- b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány,
- c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,
- d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,
- f) vedení seznamu členů společenství.

(5) Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavateli plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen "*služby*"), například dodávky tepla a teplé užitkové vody, elektřiny, dodávky vody a odvod odpadní vody, úklid společných prostor, užívání výtahu, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu. V rámci této činnosti společenství zajišťuje zejména:

- a) vybírání úhrad za služby zajišťované společenstvím,
- b) způsob rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li rozúčtování cen služeb stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu, a vyúčtování přijatých záloh na jednotlivé členy společenství,
- c) vedení potřebných evidencí spojených se zajišťováním služeb a jejich úhradami včetně vyúčtování.

(6) Společenství zajišťuje činnosti související 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.

(7) V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona o vlastnictví bytů společenství dále zajišťuje zejména:

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství 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.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje se souhlasem všech členů společenství změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak. Stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, zajišťuje společenství se souhlasem nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

Čl. V

Zajišťování správy domu a dalších činností na základě smlouvy se správcem

(1) V souladu s prohlášením vlastníka budovy o osobě pověřené správou domu (dále jen "*správce*"), anebo v souladu s usnesením shromáždění vlastníků jednotek (dále jen "*shromáždění*") o ustanovení správce, může společenství zajišťovat provozní, technické, správní a obdobné činnosti spojené se správou domu a pozemku a s dalšími činnostmi, popřípadě některé z těchto činností, na základě smlouvy se správcem, kterým může být fyzická nebo právnická osoba.

(2) Smlouva se správcem obsahuje:

- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvkem na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,
- c) povinnost správce předkládat jim 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 finančních prostředků každého vlastníka jednotky 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 své činnosti,

f) další náležitosti stanovené shromážděním.

(3) Změny osoby správce nebo změny obsahu smlouvy se správcem schvaluje shromáždění.

(4) Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí ze zákona o vlastnictví bytů a z těchto stanov.

ČÁST TŘETÍ

ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení

(1) Orgány společenství jsou:

a) shromáždění,

b) výbor společenství (dále jen "výbor") nebo člen společenství pověřený funkcí výboru (dále jen "pověřený vlastník"), pokud není volen výbor.

(2) Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která je členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby – člena společenství, je ke dni volby starší 18 let a má způsobilost k právním úkonům.

(3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.

(4) Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy a člen voleného orgánu společenství se nemůže nechat zastoupit při výkonu své funkce.

(5) Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce, odvoláním z funkce nebo zánikem členství ve společenství.

(6) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.

(7) Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.

(8) Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím 30 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení. Pověřený vlastník musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.

(9) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena orgánu,

jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradních členech volených orgánů se nepoužije u pověřeného vlastníka.

(10) Orgány společenství hlasují veřejně. Shromáždění se může nadpoloviční většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité věci hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě současně stanoví postup pro tajné hlasování.

(11) Pokud se nesejde shromáždění k volbě orgánů společenství nebo nejsou-li tyto orgány zvoleny, plní jejich funkci člen společenství, jehož spoluvlastnický podíl na společných částech domu činí nejméně jednu polovinu, jinak členové společenství, kteří se jimi stali dnem jeho vzniku. Totéž platí, nebude-li statutární orgán schopen plnit své funkce z důvodu, že počet členů výboru poklesl pod 3 členy, nebo není-li ve funkci pověřený vlastník.

Čl. VII

Shromáždění

- (1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.
- (2) Shromáždění volí a odvolává členy výboru nebo pověřeného vlastníka.
- (3) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změnách ve věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů,
 - b) schválení nebo změně stanov,
 - c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotce se souhlasem člena společenství, který je jejím vlastníkem, k zajištění pohledávek vyplývajících z úvěru poskytnutého na náklady spojené se správou domu,
 - d) změně účelu užívání stavby, změně stavby, jakož i o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu,
 - e) schválení účetní závěrky, předložené výborem či pověřeným vlastníkem, spolu se zprávou o hospodaření společenství a správě domu; pokud je správa domu a činnosti s ní související vykonávány správcem podle čl. V, předkládá zprávu rovněž správce v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě,
 - f) výši příspěvků členů společenství na správu domu a pozemku, popřípadě o výši a způsobu placení dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,
 - g) výši záloh na úhradu za služby, pokud není rozhodování v této věci usnesením shromáždění svěřeno výboru nebo pověřenému vlastníkově,
 - h) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé členy společenství, není-li stanoveno zvláštním právním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu,
 - i) vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov, pokud tuto činnost nesvěří do

působnosti výboru nebo pověřeného vlastníka,

j) změně osoby správce nebo o změně obsahu smlouvy se správcem,

k) nabývání nemovitých věcí, bytů nebo nebytových prostor k účelům, které jsou předmětem činnosti společenství podle zákona o vlastnictví bytů, o majetkových dispozicích s těmito věcmi (převody, darování, zatěžování právy jiných osob, ručení těmito věcmi apod.); totéž platí pro jiná práva a jiné majetkové hodnoty, dále pro movité věci, je-li jejich pořizovací cena vyšší než částka určená usnesením shromáždění, jinak částka vyšší než 50 tisíc Kč v jednotlivém případě,

l) stanovení výše odměny členů výboru nebo pověřeného vlastníka,

m) rozdělení případného zisku z hospodaření společenství,

n) pravidlech pro užívání společných částí domu,

o) schvalování rozpočtu společenství,

p) dalších záležitostech společenství, pokud tak stanoví zákon o vlastnictví bytů, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(4) Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je výbor nebo pověřený vlastník. Není-li zvolen výbor nebo pověřený vlastník, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.

(5) Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů, a to do 30 dnů od doručení této žádosti.

(6) Nesplní-li svolavatel uvedený v odstavci 4 povinnost svolat shromáždění podle odstavce 4 nebo 5, jsou oprávněni shromáždění svolat členové společenství, jejichž počet hlasů činí alespoň jednu čtvrtinu všech hlasů.

(7) Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na viditelném místě v domě.

(8) Písemná pozvánka musí být doručena a současně vyvěšena nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.

(9) Člen společenství může písemně zmocnit jiného člena společenství nebo jinou osobu, aby jej na schůzi shromáždění zastupovala ve výkonu všech práv a plnění všech povinností člena společenství, zejména aby za něj na schůzi shromáždění hlasovala.

(10) Jednání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo pověřený vlastník; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 6, řídí jednání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.

(11) Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů.

K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů přítomných členů společenství, pokud zákon nebo tyto stanovy neurčují jinak. 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 byla schůze svolána, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo schůzi shromáždění.

(12) Členové společenství mohou rozhodovat mimo schůzi shromáždění i v jiných případech. V takovém případě osoba, která je jinak oprávněna shromáždění svolat, předloží v písemné formě návrh usnesení společenství členům společenství. Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má člen společenství vyjádřit. Nevyjádří-li se člen společenství ve lhůtě, platí, že nesouhlasí. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu usnesení. Statutární orgán oznámí členům společenství 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 ten, kdo usnesení navrhl.

(13) Počet hlasů člena společenství je roven číslu v čitateli zlomku vyjadřujícího jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu, jak je zapsán v katastru nemovitostí.

(14) Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 6 měsíců ode dne přijetí rozhodnutí, jinak právo zanikne.

(15) Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení vlastníka budovy podle ustanovení § 4 zákona o vlastnictví bytů,
- c) uzavření smlouvy o zástavním právu k jednotkám podle odstavce 3 písm. c),
- d) způsobu rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky,
- e) rozdělení zisku z hospodaření společenství.

(16) K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech členů společenství.

(17) Ke zvolení členů výboru nebo pověřeného vlastníka je zapotřebí souhlasu nadpoloviční většiny všech členů společenství.

(18) Tvoří-li společenství pouze 3 členové, je zapotřebí k přijetí usnesení shromáždění vždy souhlasu všech členů společenství.

(19) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá svolavatel. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k jednání a usnášení, dále údaje o průběhu jednání, plné znění přijatých usnesení a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny. Přílohu zápisu tvoří

zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.

(20) Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u pověřeného vlastníka.

Čl. VIII

Výbor

(1) Výbor je výkonným orgánem společenství. 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 o vlastnictví bytů 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. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemný právní úkon, který činí výbor, musí být podepsán předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.

(3) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.

(4) Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.

(5) Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.

(6) Výbor je alespoň tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.

(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) Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.

(9) Výbor jako výkonný orgán společenství zejména:

a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona o vlastnictví bytů 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,

c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,

d) připravuje podklady pro 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,
- e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrku a písemné materiály, které má shromáždění projednat,
- f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,
- g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,
- h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,
- i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.

(10) Výbor jako statutární orgán společenství zejména:

- a) v souladu se zákonem o vlastnictví bytů, s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní úkony 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 o vlastnictví bytů ve vztahu k rejstříku společenství vedenému příslušným soudem určeným zvláštním předpisem k vedení obchodního rejstříku.

Čl. IX

Pověřený vlastník

- (1) Pověřený vlastník plní funkci výkonného a statutárního orgánu společenství.
- (2) Pověřený vlastník činí právní úkony a podepisuje je jménem společenství.
- (3) Pověřeného vlastníka volí shromáždění stejným způsobem, jakým se volí výbor.
- (4) Pověřený vlastník vykonává působnost a plní úkoly v rozsahu, v jakém jinak přísluší podle zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov výboru.
- (5) Pověřený vlastník odpovídá za porušení svých povinností shodně jako člen výboru.

Čl. X

Jednání dalších osob za společenství

- (1) Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.
- (2) Pracovní zařazení a vymezení právních úkonů, které je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v

rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.

(3) Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.

(4) Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo pověřenému vlastníkovi.

ČÁST ČTVRTÁ

ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

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:

a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,

b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.

(2) Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

(3) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo na schůzi shromáždění hlasovat jako jeden vlastník - člen společenství s počtem hlasů odpovídajícím číselnímu zlomku vyjadřujícímu jeho spoluvlastnický podíl na společných částech domu, jak je zapsán v katastru nemovitostí, počet hlasů je nedělitelný.

(4) Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapíše společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména a příjmení nebo obchodní firmy, data narození nebo identifikačního čísla a místa trvalého pobytu nebo sídla též počet hlasů při hlasování na shromáždění.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

(1) Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov a má zejména právo:

a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů 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 vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,

f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.

(2) Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona o vlastnictví bytů a těchto stanov, zejména má povinnost:

a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů Společenství schválená v souladu se zákonem o vlastnictví bytů a těmito stanovami,

b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,

c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,

d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,

e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon o vlastnictví bytů, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,

f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,

g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,

h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo pověřený vlastník alespoň 3 dny předem,

i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo pověřenému vlastníkovvi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle čl. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,

j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,

k) předat výboru nebo pověřenému vlastníkovi ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.

Čl. XIII

Zánik členství ve společenství

(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) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon o vlastnictví bytů.

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

ČÁST PÁTÁ

HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

Čl. XIV

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona o vlastnictví bytů a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1.

(3) Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně o vlastnictví bytů a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo pověřený vlastník může v těchto záležitostech činit právní úkony pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.

(4) Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či pověřený vlastník odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.

(5) Členové společenství jsou z právních úkonů týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru

odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

(6) Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Čl. XV

Úhrada nákladů spojených se správou domu a pozemku a úhrada za služby

(1) Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu (např. zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů) platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství [čl. VII odst. 3 písm. f) a g)], nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce.

(2) Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování [čl. VII odst. 3 písm. h)]. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

(3) Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku.

ČÁST ŠESTÁ

Čl. XVI

Zánik společenství

Společenství zaniká dnem zániku domu nebo v případech uvedených v ustanovení § 5 odstavec 6 a 7 zákona o vlastnictví bytů.

ČÁST SEDMÁ

Čl. XVII

Závěrečná ustanovení

Tyto stanovy byly schváleny na 1. schůzi shromáždění konané dne 17.1.2013, a téhož dne nabyly účinnosti.

Přílohy:

Příloha č. 1: Seznam členů společenství ke dni 26.11.2012



Ověřuji, že tento **první** stejnopis notářského zápisu, obsahující opisy příloh, vyhotovený dne sedmnáctého ledna roku dvoutisícího třináctého (17.01.2013), který je určen pro **Společenství pro dům na pozemku p.č. 1355/30, k.ú. Stránice**, se shoduje doslovně s originálem notářského zápisu, včetně jeho příloh, uloženým ve sbírce notářských zápisů pod číslem NZ 69/2013. -----

JUDr. Lubomír Mika v.r.
notář

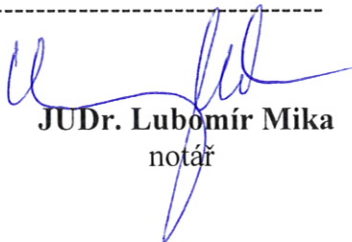
L.S.

OVĚŘENÍ – VIDIMACE

Ověřuji, že tento opis složený z šestnácti (16) listů doslovně souhlasí s listinou, z níž byl pořízen, složenou z šestnácti (16) listů.-----

V Brně dne 17.01.2013-----




JUDr. Lubomír Mika
notář