

88. Návrh vzorové dohody o narovnání s bezúplatným převodem spoluvlastnického podílu města na 44 bytových jednotkách v bytových domech Kociánka č. p. 62 a 63 v k. ú. Sadová

Anotace

Za účelem vypořádání státem dotované družstevní bytové výstavby v k. ú. Sadová s Bytovým družstvem Hamerláky je předkládán návrh vzorové Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky pro bytové domy Kociánka č. p. 62 a Kociánka č. p. 63, které obsahují návrh dohody bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů města i družstva na 44 bytových jednotkách na jednotlivé členy družstva. Současně je předkládán návrh na změnu stanov dvou právnických osob – společenství vlastníků jednotek vzniklých ze zákona v roce 2000 a ustanovení jejich prvních statutárních orgánů.

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Brna

1. schvaluje

- bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na 22 bytových jednotkách vymezených dle 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 (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o vlastnictví bytů“), v bytovém domě Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno, stojícím na pozemku p. č. 264/5 v k. ú. Sadová označených k právnímu stavu dle Dohody bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohody o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech a smlouvy o zřízení služebností č. 6225110073 uzavřené dne 14. 4. 2025 (dále jen „Dohoda č. 6225110073“), mezi statutárním městem Brnem, Bytovým družstvem Hamerláky, se sídlem Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno, IČO: 25586904 (dále jen "Družstvo"), a jejich nájemci – členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné;
- bezúplatný převod spoluvlastnických podílů na 22 bytových jednotkách vymezených dle zákona o vlastnictví bytů v bytovém domě Kociánka 63/22, Sadová, 612 00 Brno, stojícím na pozemku p. č. 264/4 v k. ú. Sadová označených k právnímu stavu dle Dohody bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohody o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech a smluv o zřízení služebností č. 6225110079, uzavřené dne 14. 4. 2025 (dále jen „Dohoda č. 6225110079“), mezi statutárním městem Brnem, Družstvem, a jejich nájemci – členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné;

Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách vymezených dle 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 (zákon o vlastnictví bytů), vymezených v bytových domech tvoří přílohu č. tohoto zápisu.

- 2. schvaluje** vzorovou dohodu o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky (dále jen „Dohoda“) spolu s podílem na budově a pozemcích mezi statutárním městem Brnem, Družstvem a jeho jednotlivými členy, jejichž členství v Družstvu není sporné, kterou jsou vypořádány závazky:
- ze smlouvy o výstavbě č. 61979-045 mezi statutárním městem Brnem a společností MiTTaG spol. s r.o. pozemní a průmyslové stavitelství, IČO: 00547514 (údaje dle zápisu v obchodním rejstříku ke dni uzavření smlouvy), ze dne 6. 1. 1997, ve znění Dohody č. 63 99 9 114 ze dne 12. 12. 1999 a Dodatků smlouvy o výstavbě č. 1 a č. 2;
 - z nájemních vztahů k bytovým jednotkám mezi Družstvem a statutárním městem Brnem jako pronajímateli a členy Družstva, jako nájemci, jejichž členství v Družstvu není sporné;
- a kterou jsou bezúplatně převáděny spoluvlastnické podíly statutárního města Brna a Družstva na bytových jednotkách a pozemku na členy Družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné, která tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
- 3. schvaluje** uzavření Dohod s jednotlivými členy družstva, jejichž členství v Družstvu není sporné.
- 4. pověřuje** vedoucí Bytového odboru MMB podpisem Dohod, a to bezodkladně po zápisu společenství vlastníků jednotek pro správu domů a pozemků do obchodního rejstříku a po zápisu Dohody č. 6225110073 a Dohody č. 6225110079 do katastru nemovitostí.
- 5. bere na vědomí** skutečnost, že na základě § 9 odst. 3 zákona o vlastnictví bytů vznikly právnícké osoby:
- Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno, spravující společné části domu č. p. 62 a pozemku p. č. 264/5 a pozemek p. č. 264/3, vše v k. ú. Sadová;
 - Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno, spravující společné části domu č. p. 63 a pozemku p. č. 264/4 a pozemek p. č. 264/2, vše v k. ú. Sadová;
- dle zápisu spravovaných nemovitostí v katastru nemovitostí k době vzniku těchto právnických osob.
- 6. schvaluje** změnu stanov Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno a Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno, které tvoří přílohu č. tohoto zápisu.
- 7. souhlasí** s programy shromáždění Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno a Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno, jejichž obsahem bude určení prvních statutárních orgánů těchto právnických osob a schválení změny stanov v souladu s těmito usneseními.
- 8. pověřuje** Mgr. Evu Bartošovou a jako náhradníka JUDr. Petra Kučeráka k zastupování statutárního města Brna na shromážděních Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno a Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno.
- 9. ukládá** zástupci statutárního města Brna na shromážděních Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno a Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno hlasovat pro určení prvních statutárních orgánů těchto právnických osob a schválení změny jejich stanov teprve po zápisu Dohod do katastru nemovitostí.
Termín: dle usnesení

Rada města Brna č. R9/131 konaná dne 21. 5. 2025 doporučila ke schválení.

Podpis zpracovatele pro archivaci

Zpracovatel

Elektronicky podepsáno

JUDr. Iva Marešová

vedoucí odboru - Bytový odbor

2.6.2025 v 16:48

Garance správnosti, zákonnosti materiálu

Spolupodepisovatel

Elektronicky podepsáno

Mgr. Pavel Blažík

vedoucí úseku - 3. úsek

30.5.2025 v 15:15

Obsah materiálu

Návrh usnesení	1 - 3
Obsah materiálu	4 - 4
Důvodová zpráva	5 - 10
Příloha k usnesení (Seznam spoluvlastnických podílů.pdf)	11 - 13
Příloha k usnesení (Dohoda o narovnání ZMB.pdf)	14 - 21
Příloha k usnesení (Stanovy SVJ Kociánka 62, Brno.pdf)	22 - 36
Příloha k usnesení (Stanovy SVJ Kociánka 63, Brno.pdf)	37 - 51
Informační dokument (DOHODA_Kociánka_62 (2).pdf)	52 - 64
Informační dokument (Stanovy SVJ Kociánka 63, Brno final.pdf)	65 - 79
Informační dokument (DOHODA_Kociánka_63.pdf)	80 - 93
Informační dokument (Stanovy SVJ Kociánka 62, Brno final.pdf)	94 - 108

Důvodová zpráva

Bytový odbor předkládá materiál v souvislosti s vypořádáním závazků z historické družstevní bytové výstavby s Bytovým družstvem Hamerláky, se sídlem Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno, IČO: 25586904 ze smlouvy o výstavbě č. 6197-9-045.

I. krok, návrh na uzavření dvou Dohod bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohod o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech a zřízení služebností samostatně pro bytové domy Kociánka č. p. 62 a Kociánka č. p. 63 (dále jen „Dohody“) a adresný záměr převodu spoluvlastnických podílů na 44 bytových jednotkách, byl projednán a schválen na zasedání Zastupitelstva města Brna dne 25. 3. 2025.

V době zpracování materiálu jsou Dohody připravovány k podání návrhu na vklad práv do katastru nemovitostí.

Materiál navrhuje schválit vzorovou dohodu o narovnání pro bezúplatný převod jednotek členům družstva, jejichž členství v družstvu není sporné, změnu stanov dvou společenství vlastníků jednotek pro správu obou domů, stanovení a zápis prvního statutárního orgánu SVJ.

1. Současný majetkový stav

Statutární město Brno je spolu s Bytovým družstvem Hamerláky spoluvlastníkem:

22 bytových jednotek v budově č. p. 62, Kociánka 20

22 bytových jednotek v budově č. p. 63, Kociánka 22

Spoluvlastnické podíly na bytových jednotkách města činí 48/100 a 52/100 družstva.

V budově č. p. 62 se nachází rovněž 8 nebytových jednotek – garáží ve výlučném vlastnictví třetích osob.

V budově č. p. 63 se nachází rovněž 6 nebytových jednotek – garáží ve výlučném vlastnictví třetích osob.

Jednotky byly vymezeny dle 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 (zákon o vlastnictví bytů).

Pozemek p. č. 264/5, zastavěná plocha a nádvoří, pod budovou bytového domu č. p. 62 a pozemek p. č. 264/3, zahrada, v k. ú. Sadová jsou ve spoluvlastnictví družstva (37 %), statutárního města Brna (51 %), ostatní ve vlastnictví fyzických osob – spoluvlastníků nebytových jednotek – garáží.

Pozemek p. č. 264/4, zastavěná plocha a nádvoří, pod budovou bytového domu č. p. 63 a pozemek p. č. 264/2, zahrada v k. ú. Sadová jsou ve spoluvlastnictví družstva (37 %), města Brna (51 %), ostatní ve vlastnictví fyzických osob – spoluvlastníků nebytových jednotek – garáží.

Bytové jednotky jsou vymezeny v budově č. p. 62 a č. p. 63 a spolu s nimi jsou neoddělitelně spojeny i podíly na budově a pozemcích p. č. 264/4, p. č. 264/2, resp. p. č. 264/5 a p. č. 264/3 v k. ú. Sadová.

2. Budoucí majetkový stav

Dle Dohod budou po oddělení částí pozemku parc. p. č. 264/2 v k. ú. Sadová dle GP č. 1194-187a/2023 a po bezúplatném převodu nově vzniklých pozemků na statutární město Brno součástí jednotek č. 63/1 – č. 63/30 nacházející se v budově č. p. 63 postavené na pozemku parc. č. 264/4 v k. ú. Sadová spoluvlastnické podíly na společných částech budovy č. p. 63 stojící na pozemku parc. č. 264/4,

pozemku parc. č. 264/4, souvisejícího pozemku parc. č. 264/10 - ostatní plocha, odděleného od pozemku p. č. 264/2, vše v k. ú. Sadová.

Dále dle Dohod budou po oddělení částí pozemku parc. p. č. 264/3 v k. ú. Sadová a po bezúplatném převodu nově vzniklých pozemků na statutární město Brno součástí jednotek č. 62/1 – č. 62/30 nacházející se v budově č. p. 62 postavené na pozemku parc. č. 264/5 v k. ú. Sadová spoluvlastnické podíly na společných částech budovy č. p. 62 stojící na pozemku parc. č. 264/5, pozemku parc. č. 264/5, souvisejícího pozemku parc. č. 264/21 odděleného od pozemku p. č. 264/3, vše v k. ú. Sadová.

3. Historický náhled

Dnes již zaniklá společnost MiTTaG, spol. s r.o. pozemní a průmyslové stavitelství, IČO: 00547514, dále jen „MiTTaG“ v rámci vlastní výstavby v lokalitě „na Kopcích“ projevila v roce 1997 zájem pokračovat v bytové výstavbě i v navazující lokalitě „Hamerláky“ na části pozemku p. č. 264 o výměře části 2.551 m² z celkové původní výměry 2.911 m², v k. ú. Sadová (označení pozemku v době podnikatelského záměru) ve vlastnictví města Brna. Hodnota pozemku činila 2.551 tis. Kč, tj. 1.000 Kč za m². Za tyto pozemky (po rozdělení) mělo statutární město Brno získat nejprve 4 bytové jednotky. Žádost této společnosti byla projednána v Radě městské části Brno - Královo Pole dne 17. 3. 1997. Rada města Brna na R2/126 schůzi konané dne 25. 9. 1997, bod č. 52, souhlasila řešit smluvní vztahy směnou pozemků v majetku města Brna za část bytů v budoucích objektech smlouvou o výstavbě v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Zastupitelstvo města Brna na Z2 zasedání konaném ve dnech 7.-9. 10.1997 schválilo základní podmínky smlouvy o výstavbě dvou bytových domů v lokalitě "Hamerláky" při ulici Kociánka, na pozemcích p. č. 264/2 o výměře 1.116 m² a p. č. 264/3 o výměře 1.315 m², v k. ú. Sadová. Dle nich měly vzniknout dva bytové domy, každý s 16 bytovými a 12 nebytovými jednotkami s tím, že město získá po přehodnocení vhodnější dispozice bytů 7 bytových jednotek, MiTTaG se měl stát vlastníkem všech nebytových jednotek a ostatních 25 bytových jednotek. Město Brno vkládalo do výstavby pozemky v hodnotě 5.021.000 Kč a dotaci ve výši 2,590.000 Kč, kterou mělo město získat na výstavbu městských bytů a technickou infrastrukturu (320.000 Kč na každou bytovou jednotku a 50.000 Kč na technickou infrastrukturu na každou bytovou jednotku) ze státního rozpočtu. Ostatní náklady měla hradit společnost MiTTaG. Tato společnost měla rovněž zajišťovat bytovou výstavbu včetně technické infrastruktury.

Smlouva o výstavbě se společností MiTTaG byla uzavřena dne 6. 1. 1997. Smlouvou byly městem Brnem bezúplatně převedeny spoluvlastnické podíly na pozemcích p. č. 264/2 o velikosti 8308/10000 a p. č. 264/3 o velikosti 8731/10000, v k. ú. Sadová na společnost MiTTaG, tj. s ohledem na podíl odpovídající nabývaným bytovým jednotkám.

4. Závazky obce převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích na členy Družstva

Závazek Města převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích, zde pak konkrétně spoluvlastnický podíl na bytových jednotkách, vymezených podle občanského zákoníku, na nájemce členy Družstva, plyne z ujednání Smlouvy o sdružení a také nájemních smluv uzavíraných mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a členem Družstva jako nájemcem.

Konkrétně v čl. XII. odst. 10 Smlouvy o výstavbě je uvedeno: „*Město se zavazuje, že po uplynutí 20 let od kolaudace budovy převede vlastnictví svého podílu na jednotkách a pozemcích do vlastnictví Družstva, popř. jednotlivých nájemců-členů družstva, a to bezúplatně s tím, že obdarovaní uhradí Městu veškeré daně a poplatky, které z převodu dle právních předpisů platných v době převodu vyplynou.*“.

5. Právní posouzení závazku obce převést bezúplatně spoluvlastnický podíl na budově a na pozemcích na členy družstva

S ohledem na skutečnost, že velké množství měst v ČR řešilo vypořádání této dotované družstevní bytové výstavby se závazkem bezúplatného převodu na družstva či na členy družstva, přičemž bylo mnoha právními posudky zpochybňována platnost těchto závazků, zadalo i statutární město Brno zpracování právní analýzy u společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o., kterou vzalo na vědomí Zastupitelstvo města Brna na zasedání konaném dne 25. 1. 2022. Jako problematické se z dnešního pohledu stala u budoucích závazků k bezúplatnému převodu u smlouvy o výstavbě a u nájemních smluv absence zveřejnění záměru bezúplatného převodu dle tehdy platného zákona o obcích, kdy judikatura k této problematice byla ustálena později v letech 2008 a 2009. V době uzavření smlouvy o výstavbě nebyl předmět budoucího převodu ještě specifikovatelný dle katastru nemovitostí, neboť šlo ještě o jednotky právně nevymezené v nedokončených stavebách bez čísel popisných.

Ustanovení smlouvy o výstavbě a nájemních smluv se závazkem budoucího bezúplatného převodu bytové jednotky na člena družstva-nájemce je dle stanoviska zpracovatele posudku od počátku neplatné. O neplatnosti by však mohl rozhodnout jedině soud.

6. Soudní spor

Žalobou podanou u Městského soudu v Brně dne 25. 3. 2022 se 44 členů Bytového družstva Hamerláky domáhá vůči statutárnímu městu Brnu nahrazení projevu vůle uzavřít s žalobci smlouvu o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na předmětných bytových jednotkách a na určení obsahu smlouvy. Žalobci i statutární město Brno souhlasili s přerušением řízení. V rámci dohod o narovnání vezmou žalobci žalobu zpět.

7. Vypořádání nájemného

Bytové družstvo vypořádalo dne 15. 4. 2025 nájemné připadající na spoluvlastnický podíl statutárního města Brna na všech bytových jednotkách, kterého bylo bytové družstvo po celou dobu od kolaudace dosud příjemcem, čestným prohlášením v souladu s účelem jeho využití dle smlouvy o výstavbě.

8. Cena obvyklá bytových jednotek

Cena obvyklá spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách dle budoucího stavu po oddělení pozemků, které nebudou součástí jednotky, spolu se spoluvlastnickými podíly na budově a pozemcích byla určena u bytových jednotek č. 62/1, 62/14, 62/22, 63/1, 63/7, 63/16 na základě znaleckého posudku č. 677-7/2025 znalkyně Ing. [REDAKCE] zpracovaného ke dni 27. 1. 2025 zadaného BD Hamerláky. Cena obvyklá je stanovena dle § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Celková hodnota /obvyklá cena/ všech spoluvlastnických podílů města na bytových jednotkách činí u domu Kociánka č.p. 62 64.863.720 Kč, u domu Kociánka č.p. 63 64.884.000 Kč, tj. celkem 129 747 720 Kč.

U malých bytů byla cena stanovena porovnáním ve výši 122.000 Kč/m². U středně velkých bytů je jednotková cena stanovena porovnáním ve výši 118.000 Kč/m². U velkých bytů je jednotková cena stanovena porovnáním ve výši 109.000 Kč/m².

9. Majetkoprávního řešení:

Po dohodě s Bytovým družstvem Hamerláky, které zajistilo souhlas dalších bytových spoluvlastníků, se souhlasným vyjádřením městské části Brno – Královo Pole byly schváleny a uzavřeny pro každý dům samostatné dohody:

I. Dohoda bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohoda o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech, smlouva o zřízení břemen

Dohodami dojde dohodou všech vlastníků jednotek v domech č.p. 62 a č.p. 63

- k oddělení částí pozemků p. č. 264/2 a 264/3, vše v k. ú. Sadová, obec Brno dle geometrického plánu č. 1194-187a/2023 vyhotoveného společností MapKart s.r.o. s infrastrukturou od vymezených bytových jednotek v domech č.p. 62 a č.p. 63 tak, aby byly právně samostatné.

Z pozemku parc. č. 264/2 – zahrada o výměře 797 m², v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město se oddělují pozemky p. č. 264/10, 264/11, 264/12; 264/13, 264/14; 264/15; 264/16, 264/17; 264/18; 264/19, 264/20. Nová výměra pozemku parc. č. 264/2 činí 179 m².

Z pozemku p. č. 264/3 – zahrada, o výměře 971 m², v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město se oddělují pozemky p. č. 264/21, 264/22, 264/23, 264/24; 264/25, 264/26; 264/27; 264/28; 264/29. Nová výměra pozemku parc. č. 264/3 činí 308 m².

Pozemky p. č. 264/2, 264/11, 264/12, 264/13, 264/14, 264/15, 264/16, 264/17, 264/18, 264/19, 264/20, 264/3, 264/22, 264/23, 264/24, 264/25, 264/26, 264/27, 264/28, 264/29, vše v k. ú. Sadová ve vlastnictví Bytového družstva Hamerláky a dalších fyzických osob jsou bezúplatně převáděny do vlastnictví statutárního města Brna. Spolu s převáděnými spoluvlastnickými podíly na uvedených pozemcích budou převedeny do majetku statutárního města Brna všechny součásti a příslušenství, kterými jsou zejména zpevněná plocha, obrubníky, chodník, zídky, patníky. Statutární město Brno se tak stane jejich výlučným vlastníkem.

- oddělené pozemky p. č. 264/21 a p. č. 264/10 od bytových jednotek, které jsou funkčně spjaty s bytovými domy, zůstanou součástí jednotek vymezených v domech č. p. 62 a 63;
 - Bytové družstvo Hamerláky, statutární město Brno a dotčené fyzické osoby na základě Dohod ohlásí změnu druhu pozemku a způsobu využití částí pozemku p. č. 264/3, zahrada o výměře 971 m² v k.ú. Sadová,
- promítnutí reálného stavu pozemků v terénu do katastru nemovitostí a k reálnému rozdělení parcel mezi oba domy;
- zřízení služebností inženýrské sítě k částem pozemků p. č. 103/1, 103/2, 263/1, 264/1, v k. ú. Sadová.

Věcná břemena spočívají v povinnosti statutárního města Brna strpět na služebném pozemku umístění podzemní sítě a nadzemního zařízení veřejného osvětlení VO. s povinností statutárního města Brna strpět na služebném pozemku umístění podzemní sítě a nadzemního zařízení veřejného osvětlení (VO);

Všechny výše uvedené služebnosti se zřizují ve prospěch Bytového družstva Hamerláky, jako oprávněného ze služebnosti. Služebnosti se zřizují bezúplatně na dobu provozu této inženýrské sítě a zařízení VO, maximálně však na dobu 10 let od vkladu služebnosti dle navrhované Dohody do katastru nemovitostí. Hodnota Služebnosti je navrhována na 10.000 Kč.

Statutární město Brno jako nabyvatel spoluvlastnických podílů na pozemcích p. č. 264/22, 264/23, 264/28, v k. ú. Sadová zřizuje pro všechny vlastníky vodovodní přípojky umístěné na těchto pozemcích sloužící pro obsluhu budovy č. p. 62 služebnost inženýrské sítě k částem těchto pozemků vymezeným geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 jako „věcné břemeno“ spočívající v povinnosti města jako Povinného ze služebností strpět na tomto služebném pozemku umístění inženýrské sítě – vodovodní přípojky.

Statutární město Brno jako výlučný vlastník pozemku p. č. 264/1 - zahrada, v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město zřizuje pro BD Hamerláky služebnost inženýrské sítě k části pozemku p. č. 264/1.

Statutární město Brno jako nabyvatel pozemků p. č. 264/12, p. č. 264/13, p. č. 264/15, p. č. 264/16 v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, oddělených mj. geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 od pozemku p. č. 264/2, v k. ú. Sadová, zřizuje na částech uvedených pozemků pro BD Hamerláky služebnost inženýrské sítě v rozsahu vymezeném geometrickým plánem pro vymezení věcného břemene k části pozemku č. 1194-187b/2023 u části pozemků p. č. 264/12; p. č. 264/15; p. č. 264/16, vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město v rozsahu ploch označených jako „věcné břemeno C“ a na části pozemků p. č. 264/13 a p. č. 264/16 v rozsahu ploch označených geometrickým plánem pro vymezení věcného břemene k části pozemku č. 1194- 9 187b/2023 jako „věcné břemeno D“ spočívají v povinnosti vlastníka pozemku strpět na služebných pozemcích umístění podzemní sítě a nadzemních zařízení veřejného osvětlení (VO). Hodnota každé ze služebnosti je stanovena ve výši 10.000 Kč.

Statutární město Brno, Bytové družstvo Hamerláky a další spoluvlastníci pozemku zřizují k části pozemku p. č. 264/10 v k. ú. Sadová (po oddělení) ve prospěch společnosti Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 558/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275 a statutárního města Brna v rozsahu plochy vymezené geometrickým plánem pro vymezení věcného břemene k části pozemku č. 1194-187c/2023 označené jako „věcné břemeno A“ spočívají v povinnosti vlastníků pozemku strpět ochranné pásmo vodovodního řadu DN 150 pro veřejnou potřebu a uložení vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26.

II. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů na 44 bytových jednotkách v bytových domech Kociánka č.p. 62 a 63 v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno – město byl schválen Zastupitelstvem města Brna na jednání dne 29/25 dne 25. 3. 2025. Záměr byl zveřejněn v období od 1. 4. 2025 do 18. 4. 2025.

III. Schválení vzorové dohody o narovnání

Zastupitelstvu města Brna je předkládána ke schválení vzorová dohoda o narovnání jako trojstranný závazek mezi statutárním městem Brnem a Bytovým družstvem Hamerláky jako převodci a členy bytového družstva jako nabyvateli, dle níž bude dosaženo narovnání zřejmě neplatného závazku převést bytovou jednotku na členy družstva a bezúplatného převodu spoluvlastnických podílů města a družstva na příslušného člena – nájemce jednotky. Nájemci se tak stanou výlučnými vlastníky jednotek.

IV. Změna stanov SVJ

Společenství vlastníků jednotek pro správu domu a pozemků vznikla ze zákona o vlastnictví bytů, aniž došlo k jejich zápisu do obchodního rejstříku, přičemž pro takto vzniklá společenství platí vzorové stanovy. Zastupitelstvu města Brna je předložen návrh na změnu stanov, ve znění dle návrhu Družstva a na ustanovení jejich prvních statutárních orgánů, kterým družstvo navrhuje ustanovit společnost ATRIA Flex s.r.o., IČO 23160004 jako profesionálního předsedu.

10. Další postup

Dohody o narovnání budou uzavírány nejdříve po zápisu SVJ do obchodního rejstříku a po zápisu Dohod ad bod 9. materiálu odst. I do katastru nemovitostí.

11. Vyjádření dotčených odborů a subjektů

Vyjádření Jsou řešeny v předchozím materiálu - schválení dvou Dohod bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohod o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech a zřízení služebností samostatně pro bytové domy Kociánka č. p. 62 a Kociánka č. p. 63 (dále jen „Dohody“) a adresný záměr převodu spoluvlastnických podílů na 44 bytových jednotkách, byl projednán na zasedání Zastupitelstva města Brna dne 25. 3. 2025.

Projednáání v orgánech města:

Stanovisko - Komise bydlení

Materiál byl projednán v Komisi bydlení RMB č. R9/KB/53, konané dne 28. 4. 2025, ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování KB RMB o předloženém návrhu usnesení: 12-pro, 0-proti, 0-se zdržel/ze 13 členů.

Usnesení bylo přijato.

Hlasování

A. Kvíčala	M. Krejsa	S. Benešová	I. Borovec	F. Havlíček	M. Jílková	D. Malíková	P. Šafařík	D. Trllo	V. Vašák	B. Borovská	J. Ides	B. Šimeček
pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro	-	pro	pro	pro

Stanovisko - Komise majetková

Materiál byl projednán v Komisi Majetkové R9/KM/50 dne 15.5.2025 ve znění předloženém Radě města Brna.

Hlasování Komise majetkové o předloženém návrhu usnesení:

Hlasování

J. Haluza	L. Oulehlová	J. Jedelský	A. Trčálek	P. Havelka	T. Hejl	O. Hýsek	J. Ivičičová	M. Marek	R. Vašina	D. Trllo	M. Viskot	M. Šlapal
pro	pro	pro	pro	N	pro	pro	pro	pro	N	pro	pro	pro

Rada města Brna č. R9/131 projednala materiál dne 21. 5. 2025.

Schváleno jednomyslně 8 členy.

JUDr. Vaňková	Mgr. Černý	RNDr. Chvátal Ph.D.	JUDr. Kerndl	Ing. Podivínská	Bc. Aberl	Ing. arch. Bořecký	Petr Bořecký	Ing. Kratochvíl	JUDr. Matonohová	JUDr. Oliva
----	pro	----	----	pro	pro	pro	pro	pro	pro	pro

Seznam spoluvlastnických podílů statutárního města Brna na bytových jednotkách vymezených dle 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 (zákon o vlastnictví bytů), vymezených v bytových domech, nový stav dle Dohody č. 6225110073 a Dohody č. 6225110079

č. pop. 62

1. č. jednotky 62/1 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 455/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 455/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
2. č. jednotky 62/2 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 327/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 327/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
3. č. jednotky 62/3 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 424/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 424/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
4. č. jednotky 62/4 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 441/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 441/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
5. č. jednotky 62/5 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 439/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 439/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
6. č. jednotky 62/6 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 416/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 416/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
7. č. jednotky 62/7 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 321/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 321/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
8. č. jednotky 62/8 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 319/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 319/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
9. č. jednotky 62/9 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 417/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 417/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
10. č. jednotky 62/10 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 440/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 440/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
11. č. jednotky 62/11 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 449/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 449/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
12. č. jednotky 62/12 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 427/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 427/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
13. č. jednotky 62/13 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 328/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 328/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;
14. č. jednotky 62/14 spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti 326/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu 326/10000; spoluvlastnický podíl na jednotce činí 58/100;

- [illegible]

Číslo dohody:

DOHODA O NAROVNÁNÍ S BEZÚPLATNÝM PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY
uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
podle ust. § 1903 a násl. a § 1746 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
(dále také jen jako „Dohoda“),
mezi:

**I.
Strany dohody**

I. Statutární město Brno

sídlem Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město
zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785

k podpisu Dohody je na základě pověření dle usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na ... zasedání konaném dne pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále také jen jako „Město“)

II. Bytové družstvo HAMERLÁKY

sídlem Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno
zastoupené předsedou představenstva Ing. Valterem Bočkem a místopředsedou představenstva Tomášem Vokřínkem
IČO: 25586904
DIČ: CZ25586904
(dále také jako „Družstvo“)
(oba účastníci č. I a II, dále také jako Vlastníci či Převodci)

VARIANTA I pro jednoho člena Družstva

III. [titul, jméno, příjmení] datum narození
trvale bytem
(dále také jen jako člen Družstva, Nájemce nebo Nabyvatel)

VARIANTA II pro společné členy Družstva

III. [titul, jméno, příjmení] datum narození
trvale bytem

IV. [titul, jméno, příjmení] datum narození
trvale bytem

.....* [v případě dalších účastníků se Dohoda doplní o označení dalších účastníků dle skutečného počtu účastníků]*

(účastníci č. III., IV.* dále také jako společní členové Družstva, Nájemci nebo Nabyvatelé)

Účastníci č. I, II, III a IV* mohou být společně označováni také jako Účastníci Dohody.

Na základě plné moci ze dne je Účastník Dohody č. zastoupen*

PREAMBULE

1. Město a dnes již zaniklá společnost MiTTaG spol. s r. o. pozemní a průmyslové stavitelství, IČO: 00547514, se sídlem Brno, Chaloupkova 578/3, PSČ 612 00 (dále jen MiTTaG) uzavřeli dne 6. 11. 1997 smlouvu o výstavbě č. 6197-9-045 za účelem vybudování nájemních bytů v rámci bytové výstavby v k. ú. Sadová při ulici Kociánka s cílem, že Město a společnost MiTTaG se stanou spoluvlastníky bytových jednotek včetně pozemků v poměru nákladů vynaložených na jejich výstavbu těmito účastníky. Ke

- 1 -

*nehodící se škrtněte

Text uvedený v závorkách [...] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

smlouvě o výstavbě byl dne 2. 8. 1999 uzavřen dodatek č. 1 a dne 16. 6. 2000 dodatek č. 2, dále jen „Smlouva o výstavbě“.

2. Společnost MiTTAG se zavázala po dokončení výstavby založit bytové družstvo a převést na ně své spoluvlastnické podíly na dotovaných bytových jednotkách. K převodu podílů na dotovaných jednotkách na Družstvo došlo na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky mezi společností MiTTaG a Družstvem ze dne 3. 10. 2000.
3. Společnost MiTTaG nesla dle Smlouvy o výstavbě stavební náklady ve výši 19.070.997 Kč na každý dům, tj. celkem 38.141.994 Kč vč. 5 % DPH.
4. Město do výstavby vložilo pozemky p.č. 264/2 a p.č. 264/3 v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-Město (označení pozemků ve stavu k uzavření Smlouvy o výstavbě) finanční prostředky ve výši účelové dotace získané z rozpočtu státu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR) na podporu nájemního bydlení ve výši 320.000,- Kč na jednu bytovou jednotku, 14.080.000,- Kč, dotaci na technickou infrastrukturu 30.000,- Kč na každou bytovou jednotku, tj. 1.320.000,- Kč a návratnou finanční zápůjčku 4.400.000 Kč Fondu bytové výstavby Města Brna s tím, že veškeré další náklady i nad sjednaný závazek nese společnost MiTTaG. V rámci výstavby byly zřízeny i další nedotované nebytové jednotky, které nejsou předmětem vypořádání.
5. Město a MiTTaG se Smlouvou o výstavbě zavázali, že dočasně po dobu 20 let od kolaudace zajistí užívání 44 dotovaných bytových jednotek spolufinancovaných z finančních prostředků získaných od státu k trvalému nájemnímu bydlení.
6. Ve Smlouvě o výstavbě byl sjednán závazek ve prospěch třetích osob-Nájemců, že po uplynutí doby 20 let a 6 ti měsíců od právní moci kolaudace bytových domů (označených jako BD1 a BD2) Město převede svůj spoluvlastnický podíl k bytovým jednotkám a k pozemkům na nájemce příslušné bytové jednotky bezúplatně. Smlouva o výstavbě předpokládala, že nájemci budou členy bytového družstva, které založí společnost MiTTaG. Ze stanov Družstva vyplývá nárok členů Družstva na bezúplatný převod podílu na jednotce od Družstva za podmínky, že nájemce podal družstvu písemnou výzvu a jsou splněny ostatní zákonné podmínky pro převod. Družstvo i Nájemce/Nájemci* prohlašují, že Nájemce/Nájemci* splnil podmínky pro převod podílu na bytové jednotky od Družstva.

Varianta I odst. 7

7. Nabyvatel/Nabyvatelé* je/jsou* nájemcem/nájemci* bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě nájemní smlouvy uzavřené mezi Městem a Družstvem jako pronajímateli a Nabyvatelem/Nabyvateli* jako nájemcem/nájemci* ze dne

Varianta II odst. 7

7. Nabyvatel/Nabyvatelé* jsou nájemci bytové jednotky specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na základě převodu/přechodu* členských práv od členů/člena* Družstva, kterým Nabyvatel/Nabyvatelé* vstoupil/vstoupili* do práv právního předchůdce. Město Nabyvateli/Nabyvatelům* dne osvědčilo převod/přechod* nájmů s odkazem na ust. § 736 odst. 2 Zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, ve znění pozdějších předpisů.
8. V nájemních smlouvách dle odst. 7 tohoto článku Dohody je sjednáno, že „Nájemce má právo na uzavření smlouvy s pronajímatelem II (Družstvem) o převodu spoluvlastnického podílu .../... k bytové jednotce č. ... vymezené v budově č. p. postavené na pozemku p. č. v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město a ke spoluvlastnickému podílu .../... ke společným částem budovy a pozemkům p. č. a p. č. v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, a to v případě, že již uhradil celý základní členský vklad a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, splnil všechny finanční povinnosti vůči pronajímateli II a zavazuje se uhradit veškeré náklady spojené s převodem vlastnictví a to i ty, které vzniknou pronajímateli II (Družstvu) a pronajímatel II (Družstvo) je povinen uzavřít smlouvu o převodu spoluvlastnického podílu k výše uvedeným nemovitostem a v rozsahu výše sjednaném.“ a „Nájemce má právo na uzavření smlouvy s pronajímatelem I (Městem) o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu .../... k bytové jednotce č. ... vymezené v budově č.p. postavené na pozemku p.č. v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město a ke spoluvlastnickému podílu podílu .../... ke společným částem budovy a pozemkům p. č. v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, a to v případě, že již uhradil celý základní členský vklad a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, splnil všechny finanční povinnosti vůči pronajímateli I (Městu) a zavazuje se uhradit veškeré

náklady spojené s převodem vlastnictví a to i ty, které vzniknou pronajímateli I (Městu) a pronajímatel I (Město) je povinen bezúplatně převést výše uvedený spoluvlastnický podíl k výše uvedeným nemovitostem a v rozsahu výše sjednaném.“

9. Člen/Členové* Družstva a Družstvo deklarují, že byla/nebyla* Družstvem*, členem/členy Družstva* podána vůči Městu u Městského soudu v Brně žaloba o vedená po spis. zn. *
10. Družstvo a Město se odkazují na uzavřenou dohodu bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohodu o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech, smlouvu o zřízení služebnosti č. 6225110073 mezi statutárním Městem, Družstvem a dalšími bytovými spoluvlastníky zapsanými v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 675 pro k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město ze dne/ dohodu bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohodu o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech, smlouvu o zřízení služebnosti č. 6225110079 mezi Městem Brnem, Družstvem, dalšími bytovými spoluvlastníky zapsanými v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj na listu vlastnictví č. 674 pro k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město a společností Brněnské vodárny a kanalizace, a.s., se sídlem Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno, IČO: 46347275; ze dne, kterou jsou částečně vypořádávány vztahy mezi dotčenými bytovými spoluvlastníky Městem a Družstvem a dalšími bytovými spoluvlastníky z dotované družstevní výstavby dle Smlouvy o výstavbě. Nájemce/Nájemci* jsou seznámeni s jejím obsahem.
11. [Deklarace jiných vhodných skutečností] *

II.

Úvodní ustanovení

1. Zastupitelstvo města Brna vzalo na Z8/35. zasedání konaném dne 25. 1. 2022, bod č. 58, na vědomí Odborné právní stanovisko společnosti Fiala, Tejkal a partneři, advokátní kancelář, s.r.o. ze dne 13. 11. 2021 /Analýza v kauze DRUŽSTVA MAJDALENKY k vypořádání závazků z historických smluv týkajících se družstevní výstavby spolufinancované z dotačních prostředků Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury vypsaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR/ a jeho doplněk, Společné stanovisko Ministerstva vnitra ČR, Ministerstva pro místní rozvoj ČR a Ministerstva financí ČR k řešení problému při převodech vlastnického práva k bytům, jejichž vznik byl spolufinancován ze státního rozpočtu, Metodické doporučení Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže s názvem Veřejná podpora při uzavírání „nových“ smluv a schválilo postup statutárního města Brna při vypořádání historických závazků spočívajících v budoucím závazku statutárního města Brna bezúplatně převést nemovité věci ve vlastnictví statutárního města Brna, související s historickou družstevní bytovou výstavbou na území statutárního města Brna spolufinancovanou prostřednictvím státní dotace.
2. Město a Družstvo deklarují zájem beze zbytku vypořádat závazky ze Smlouvy o výstavbě a majetek získaný výstavbou dle této smlouvy způsobem sjednaným Smlouvou o výstavbě a dle souvisejících závazků. To platí i pro člena/členy Družstva*, v jejichž prospěch byly budoucí závazky Smlouvou o výstavbě a nájemní smlouvou o nájmu bytu sjednány.
3. Nájemce/Nájemci* je/jsou* členem/členy* Družstva, s jehož/jejichž* členstvím v Družstvu je spojeno právo nájmu k bytové jednotce specifikované v čl. III. odst. 1 a 2 Dohody.
4. Družstvo prohlašuje, že Nájemce považuje za člena/za společné členy* Družstva v souladu se stanovami Družstva. Člen družstva/Společní členové Družstva* a Družstvo výslovně prohlašují, že jim není známa žádná skutečnost či nárok třetí osoby, z které by byla nebo mohla být dovozována spornost členství v Družstvu a s ním spojený nárok člena Družstva/Společných členů Družstva* na bezúplatný převod bytové jednotky, jejíž je/jsou* jako člen Družstva nájemcem/členové Družstva nájemci*. Člen družstva/Společní členové Družstva* rovněž prohlašují, že neučinili žádné právní jednání směřující k převodu členského podílu v Družstvu na třetí osobu a že tak neučiní ani do doby vkladu vlastnického práva k bytové jednotce specifikované v čl. III odst. 1 a 2 Dohody na Nabyvatele.

III.
Prohlášení Města a Družstva

Varianta odst. 1.-2. pro bytové jednotky vymezené v budově č. p. 62

1. Družstvo prohlašuje, že je na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky mezi společností MiTTaG a Družstvem ze dne 3. 10. 2000 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 42/100 na bytové jednotce č. 62/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, a se spoluvlastnickým podílem na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti podílu na obou pozemcích/10000; vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě ze dne vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 58/100 na bytové jednotce č. 62/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 62 o velikosti/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5 spolu se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21 o velikosti obou podílů/10000; vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí Kč.

Varianta odst. 1.-2. pro bytové jednotky vymezené v budově č. p. 63

1. Družstvo prohlašuje, že je na základě smlouvy o převodu vlastnictví jednotky mezi společností MiTTaG a Družstvem ze dne 3. 10. 2000 vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 42/100 na bytové jednotce č. 63/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č. p. 63 o velikosti/10000, stojící na pozemku p. č. 264/4 a se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/4 a p. č. 264/10 o velikosti obou podílů/10000; vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Družstva na bytové jednotce činí Kč.
2. Město prohlašuje, že je na základě ze dne vlastníkem spoluvlastnického podílu o velikosti 58/100 na bytové jednotce č. 63/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, spolu se spoluvlastnickým podílem na společných částech budovy č.p. 63 o velikosti/10000, stojící na pozemku p. č. 264/4 a se spoluvlastnickými podíly na pozemcích p. č. 264/4 a p. č. 264/10 o velikosti obou podílů/10000; vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce činí Kč.
3. Družstvo a Město prohlašují, že bytová jednotka byla vybudována na základě finančních prostředků Města a právního předchůdce Družstva. Podíl Města na bytové jednotce představuje podíl finančních prostředků vložených do výstavby Městem, získaných z účelových dotačních prostředků státu na tuto bytovou výstavbu. Podíl Družstva na bytové jednotce představuje výši ostatních nákladů na její pořízení, k nimž se zavázal Smlouvou o výstavbě právní předchůdce Družstva. Návratná půjčka poskytnutá Městem na výstavbu 44 bytových jednotek byla splácena Družstvem v pravidelných splátkách od počátku užívání bytových jednotek a byla plně uhrazena Městu v 12/2020, přičemž nájemci jako členi Družstva se podíleli na její úhradě vůči Družstvu složkou nájemného na pronájem bytové jednotky. Nájemce, resp., jeho právní předchůdce* se také jako člen Družstva spolupodílel na pořízení převáděné bytové jednotky svým členským vkladem do Družstva. Dle § 1188 Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., je možné vlastnické právo k bytové jednotce převést jen na tohoto/tyto* Nabyvatele.
4. Příslušenství domu tvoří (přípojky).

IV.
Narovnání se závazkem bezúplatného převodu bytové jednotky

3. Smluvní strany deklarují, že pro případ neplatnosti budoucích závazků bezúplatného převodu podílu Města na bytové jednotce na členy Družstva specifikovaných v odst. 6 Preambule Dohody z jakýchkoliv důvodů nahrazují tento budoucí závazek závazkem novým, kterým dojde současně, tak jak je předvídáno

ve stanovách Družstva, také k bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce ve vlastnictví Družstva na Nájemce. Nájemce se tak stane výlučným vlastníkem bytové jednotky.

4. Zdůvodnění pro toto narovnání uzavřením nového závazku o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce ve vlastnictví Města na členy Družstva vychází z Odůvodnění bezúplatného převodu podílu statutárního města Brna na bytových jednotkách na členy Družstva, schváleného Zastupitelstvem města Brna na Z9/..... zasedání konaném dne, bod č. ..., kterými jsou i naplnění očekávání Nájemce/Nájemců* na zvýhodněných podmínkách převodu bytové jednotky.
5. Družstvo nenamítá niče k převodu spoluvlastnického podílu ve vlastnictví Města na bytové jednotce dle čl. III. odst. 1 a 2 Dohody na člena/členy Družstva* a nabytí tohoto spoluvlastnického podílu Města na bytové jednotce nenárokuje.

Variantu odst. 4 pro bytové jednotky vymezené v budově č. p. 62

4. Účastníci Dohody se dohodli, že Družstvo na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 42/100 na bytové jednotce č. 62/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, a na spoluvlastnických podílech na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21, které jsou neoddělitelně spojeny s uvedenou bytovou jednotkou, o velikosti podílů na obou pozemcích/10000 a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 58/100 na bytové jednotce č. 62/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 62 o velikosti/10000, stojící na pozemku p. č. 264/5, a na spoluvlastnických podílech na pozemcích p. č. 264/5 a p. č. 264/21, které jsou neoddělitelně spojeny s uvedenou bytovou jednotkou, o velikosti podílů na obou pozemcích/10000; vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město; Nájemce/Nájemci* tak nabývá/nabývají* tuto bytovou jednotku do svého výlučného vlastnictví (1/1)/do SJM/do podílového vlastnictví*, dále jen „bytová jednotka“.

Variantu odst. 4 pro bytové jednotky vymezené v budově č. p. 63

6. Účastníci dohody se dohodli, že Družstvo na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 42/100 na bytové jednotce č. 63/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 63 o velikosti/10000, stojící na pozemku p. č. 264/4, a na spoluvlastnickém podílu na pozemcích p. č. 264/4 a p. č. 264/10, které jsou neoddělitelně spojeny s uvedenou bytovou jednotkou, o velikosti podílů na uvedených pozemcích/10000 a Město na Nájemce bezúplatně převádí spoluvlastnický podíl o velikosti 58/100 na bytové jednotce č. 63/... vymezené dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, a na spoluvlastnickém podílu na společných částech budovy č. p. 63 o velikosti/10000, stojící na pozemku p. č. 264/4, a na spoluvlastnických podílech na pozemcích p. č. 264/4 a p. č. 264/10, které jsou neoddělitelně spojeny s bytovou jednotkou, o velikosti podílů na obou pozemcích/10000; vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město. Nájemce/Nájemci* tak nabývá/nabývají* tuto výše specifikovanou bytovou jednotku do svého výlučného vlastnictví (1/1) /do SJM/do podílového spoluvlastnictví*, dále jen „bytová jednotka“. Družstvo a Město převádí na Nájemce spoluvlastnické podíly k vodovodní přípoje jako samostatné věci umístěné na pozemcích p. č. 264/21, p. č. 264/22, p. č. 264/23, p. č. 264/28, v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, a to Město spoluvlastnický podíl 58/100 na spoluvlastnickém podílu .../10000 a Družstvo spoluvlastnický podíl 42/100 na spoluvlastnickém podílu .../10000 a Nájemce/Nájemci* spoluvlastnický podíl na této přípoje do svého vlastnictví/spoluvlastnictví/SJM přijímá/přijímají.

5. S ohledem na skutečnost, že Nabyvatel/Nabyvatelé* bytové jednotky je/jsou* zároveň jejím/jejími* nájemcem/nájemci*, nebude bytová jednotka dle dohody stran Nabyvateli/Nabyvatelům* předávána.

6. Nabyvatel prohlašuje/Nabyvatelé prohlašují*, že je mu/jim* znám stavebně technický stav převáděné bytové jednotky s ohledem na stáří budovy a její opotřebení, dispoziční řešení bytové jednotky a její podlahová plocha. Přijímá/Přijímají* faktický a právní stav převáděné bytové jednotky a přijímá/přijímají* i její právní stav vzniklý vymezením jednotek dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, prohlášením vlastníka. Nabyvatel/Nabyvatelé*

nabývá/nabývají* tuto bytovou jednotku do vlastnictví/spoluvlastnictví/SJM* ve stavu, v kterém se nachází, ke dni podpisu této Dohody.

7. Nabyvatel/Nabyvatelé* resp. i jeho/jejich* právní předchůdci-předchozí členové Družstva* jako nájemce/nájemci převáděné bytové jednotky od doby kolaudace budovy dne se vzdávají práv z vadného plnění. Bere/Berou* na vědomí, že na bytovou jednotku není poskytována záruka.

8. Nabyvatel/Nabyvatelé* stvrzují, že jsou Družstvem informováni ke dni uzavření této Dohody o energetické náročnosti budovy č.p. 62/63* ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, a mají k dispozici Průkaz energetické náročnosti budovy ze dne

9. Nájemci/Nájemce* se zavazuje/zavazují* nepřevést svůj členský podíl v Družstvu po uzavření této Dohody.

10. Odběratelem médií do převáděné bytové jednotky je Nájemce/jsou Nájemci* a není třeba součinnosti Převodců pro přepis. Z tohoto titulu nebude Nabyvatelem/Nabyvateli* vůči Městu a Družstvu vyžadována součinnost.

11. Účastníci konstatují, že Družstvo Nabyvateli/Nabyvatelům* bytové jednotky zajistilo před podpisem této Dohody u [název SVJ], dále jen Správce, za oba spoluvlastníky jako společné členy potvrzení o výši dluhu Města a Družstva, resp. potvrzení, že žádný dluh vůči tomuto Správci Město a Družstvo nemá, včetně potvrzení o účetním stavu příspěvků na správu domu a pozemku a na plněních spojených s užíváním bytové jednotky a na zálohách za toto plnění. Nabyvatel/Nabyvatelé* tento stav bez výhrad přijímají. Nabyvatel/Nabyvatelé* berou na vědomí, že Správce není povinen při převodu jednotky vypořádat příspěvky na správu domu a zálohy na plnění spojená nebo související s užíváním bytové jednotky.

12. Nájemce/Nájemci* se tímto vzdávají veškerých existujících i budoucích nároků vůči Městu ze Smlouvy o výstavby, této dohody a z nájemní smlouvy o nájmu bytu, případně z jakýchkoliv jiných právních titulů spojených s touto družstevní bytovou výstavbou do doby uzavření této dohody. Nájemce/Nájemci* prohlašuje/prohlašují*, že tato Dohoda představuje odpovídající narovnání vztahů týkající se družstevní bytové výstavby.

13. Město i Družstvo konstatují, že uzavřením této Dohody jsou vyrovnány veškeré vzájemné závazky a pohledávky ze Smlouvy o výstavbě, Nájemní smlouvy, není-li v Dohodě uvedeno jinak. Tim nejsou dotčeny závazky sjednané dle této Dohody.

14. Vklad vlastnického práva dle této Dohody do katastru nemovitostí dle dohody stran zajišťuje Družstvo.

15. Náklady spojené s vkladem vlastnického práva k bezúplatně převáděné bytové jednotce nese Nabyvatel/nesou Nabyvatelé* nebo Družstvo dle jejich samostatné dohody.

16. Bude-li z jakéhokoli důvodu Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj návrh na vklad vlastnického práva pro Nájemce zamítnut nebo vkladové řízení bude zastaveno, jsou účastníci Dohody povinni bez zbytečného odkladu projednat novou dohodu s napravenými vadami bránícími vkladu, která Dohodu nahradí.

17. Nájemce-člen Družstva/Nájemci-členové Družstva* se zavazuje/zavazují*, že bytová jednotka bude sloužit po dobu 5 let od uzavření dohody o narovnání pro potřeby bytového fondu k trvalému bydlení, nikoli k podnikání a pro případ každého následujícího převodu vlastnictví k předmětné bytové jednotce v uvedené době zavázá nabyvatele bytové jednotky touto povinností.

18. Nájemce/Nájemci* čestně prohlašuje/prohlašují*, že není/nejsou* příjemcem/příjemci* veřejné podpory.

19. Pro případ porušení povinnosti dle čl. 17 tohoto článku Dohody je sjednáno jako relativní majetkové právo, právo Města k zpětnému bezúplatnému převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce dle čl. III odst. 2 Dohody na Město. Nebude-li s ohledem na další následný převod jednotky možné, je člen družstva povinen uhradit Městu na výzvu Města do 60 dnů od doručení výzvy 20% z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu na bytové jednotce vyčíslenou ke dni doručení výzvy Nabyvateli/Nabyvatelům* jako smluvní pokutu.

20. Pro případ, že by v souvislosti s bezúplatným převodem vznikla Městu povinnost nedovolenou veřejnou podporu po Nabyvateli/Nabyvatelích* vymáhat, je Nabyvatel povinen/jsou Nabyvatelé povinni* na výzvu Města poskytnutou veřejnou podporu včetně příslušenství vrátit do 60 dnů od doručení výzvy

Nabyvateli/Nabyvatelům*, tím není dotčeno právo Města vymáhat po Nabyvateli/Nabyvatelích* náhradu škody, představující zejména náhradu za uhrazenou pokutu dle zákona č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, ve znění pozdějších předpisů.

21.

[Pro případ vedeného soudního sporu je součástí dohody odst. 21]

22. Nájemce/Nájemci* se zavazuje/zavazují* do 15 pracovních dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva Nájemce/Nájemců* k bytové jednotce do katastru nemovitostí vzít žalobu uvedenou v odst. 9 Preambule Dohody zpět s tím, že náklady spojené s vedeným soudním řízením včetně nákladů na úhradu soudního poplatku a nákladů na právní zastoupení si nese ta strana, která tyto náklady vynaložila a účastníci řízení nemají právo na úhradu nákladů po ostatních účastnících soudního řízení. Uvedené zpětvzetí je Nájemce povinen / jsou Nájemci povinni* učinit do 1 měsíce ode dne povolení vkladu vlastnického práva všech členů Družstva - nájemců jednotek vymezených v budovách č. p. 62 a č. p. 63 v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, k jimi užívaným jednotkám, kteří ve lhůtě do 4 měsíců od schválení vzoru této Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky Zastupitelstvem města Brna doručili Městu ve sjednaném počtu jimi - s úředním ověřením - podepsaná vyhotovení návrhu DOHODY O NAROVNÁNÍ S BEZÚPLATNÝM PŘEVODEM BYTOVÉ JEDNOTKY, připraveného k převodu jimi užívané jednotky dle uvedeného Zastupitelstvem města Brna schváleného vzoru. Zpětvzetí návrhu musí Nájemce/Nájemci* Městu prokázat do 5 pracovních dnů. V případě, že Nájemci/Nájemce jako žalobce/žalobci ve stanovené lhůtě nevezme/nevezmou žalobu zpět, má Město právo od Dohody odstoupit.

V.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti Účastníků v Dohodě blíže neupravená se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a právním řádem České republiky.
2. Jakékoliv změny této Dohody mohou být provedeny pouze písemnou formou, podepsanou všemi účastníky Dohody, jako její vzestupně číslované dodatky.
3. Tato Dohoda je vyhotovena ve ... **[dle počtu účastníků +2]** stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž 2 obdrží Město, 2 Družstvo a 1 Nájemce/každý z Nájemců*.
4. Dohoda nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky Dohody. Vlastnické právo Nabyvatele/Nabyvatelů* k bytové jednotce podléhá vkladu do katastru nemovitostí.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tato Dohoda podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o registru smluv“). Zaslání Dohody správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Město.
6. Účastníci dohody souhlasí s tímto uveřejněním a prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dohodě nepovažují za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
7. Pokud některé ustanovení této Dohody bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Dohody. Smluvní strany se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit jiným ustanovením formou dodatku k této Dohodě, které co nejvíce odpovídá původnímu záměru smluvních stran.
8. Družstvo i Nájemce/Nájemci* potvrzují, že byl/byli* Městem seznámen/seznámeni* s informacemi o zpracování osobních údajů pro splnění účelu této Dohody. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytne Město na svých internetových stránkách www.bрно.cz/gdpr/.
9. Smluvní strany berou na vědomí, že statutární město Brno je povinný subjekt dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

10. Na straně Družstva byla vzorová Dohoda projednána a schválena na členské schůzi Družstva konané dne
11. Zástupci Města a Družstva a Nájemce/Nájemci* shodně výslovně prohlašují, že si Dohodu přečetli, tato byla sjednána po vzájemném projednání, na základě vážné a svobodné vůle. Dohoda se nepřící dobrým mravům a neodporuje zákonu. Na důkaz toho připojují účastníci a zástupci účastníků Dohody na dohodu své vlastnoruční podpisy.

Příloha: plná moc*

DOLOŽKA

1. Vzor této Dohody o narovnání s bezúplatným převodem bytové jednotky byl schválen Zastupitelstvem města Brna na zasedání, konaném dne, bod č.
2. Adresný záměr bezúplatného převodu spoluvlastnického podílu na bytové jednotce na členy Družstva byl schválen na Z9/..... zasedání konaném dne a zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Brna pod č.j. MMB/...../..... od do

V Brně dne

V Brně dne

.....
za statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

.....
za Bytové družstvo HAMERLÁKY
Ing. Valter Boček
předseda představenstva

V Brně dne

V Brně dne

.....
za Bytové družstvo HAMERLÁKY
Tomáš Vokřínek
místopředseda představenstva

.....
Nájemce
.....

V Brně dne*

.....*
Nájemce
.....

[v případě více subjektů na straně nájemce se vloží do
textu další podpisové řádky]

*nehodící se škrtněte

Text uvedený v závorkách [...] představuje pomůcku pro vyplnění a bude ze smluv vypuštěn.

STANOVY

Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek – bytů a nebytových prostorů (dále jen „**jednotek**“) v budově s č.p. 62, která je postavena na pozemku p. č. 264/5, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 675 pro obec Brno, k.ú. Sadová.
3. Jednotka může být v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo součástí společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou.
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto stanovách.
5. Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu.
6. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno**
2. Sídlo společenství: Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa pozemku p.č. 264/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 344 m² a p.č. 264/21, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 127 m² v obci Brno, k.ú. Sadová (oba pozemky označeny dále jen „**pozemek**“), a budovy s č.p. 62,

která je postavena na pozemku (dále jen „**dům**“). Dům a pozemek je dále označován též pouze jako „**nemovitá věc**“.

Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména 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, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství 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. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat 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.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
4. Při plnění úkolů podle zákona 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, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a TUV, osvětlení společných prostor v domě. 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 osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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.
8. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, elektřiny nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

Čl. V

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem, pravidla pro užívání společných částí

1. V souladu s usnesením shromáždění společenství (dále jen „**shromáždění**“) může pro 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 o správě smluvní správce (dále jen „**správce** nebo **smluvní správce**“).
2. Smlouva o správě obsahuje zejména:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - d) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby smluvního správce schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
5. Pravidla pro užívání společných částí:
- a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek je elektronická komunikace (email, aplikace, webové rozhraní, ostatní technické prostředky), informace lze zveřejňovat též na nástěnce umístěné v domě,
 - b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnku ve společných prostorech domu, a to nejméně tři dny před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 18:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií,
 - c) obyvatelé domu jsou na výzvu předsedy povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
 - d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo technických zařízení či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, způsobené vlastníkem jednotky nebo osobou, jíž vlastník jednotky umožnil přístup do domu, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady,
 - e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek,
 - f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě,
 - g) schodiště se ponechávají volné, nezastavěné,
 - h) ve vnitřních společných prostorech domu a na balkonech není povoleno kouření,
 - i) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované předsedovi; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklady uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid,
 - j) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která

podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklad; zároveň platí, že domácí zvířata se nesmí volně pohybovat ve společných prostorách domu – při pohybu v těchto prostorách musí být vedena na vodítku.

- k) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace, plynu nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění,
- l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád a domovní řád, je-li vydán.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství (dále též jen „předseda“),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem (dále společně též jen „člen voleného orgánu“) nebo zástupcem právnické osoby, jako člena voleného orgánu nebo jako voleného orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství nebo volený orgán může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu nebo výkon funkce voleného orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství nebo orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem téhož voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku). Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být volen opětovně.
4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
5. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Jeho funkce v takovém případě končí okamžikem jeho odvolání shromážděním.
6. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí dojít společenství. Jeho funkce končí v takovém případě uplynutím dvou měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení společenství.

7. Za předsedu společenství, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
8. Shromáždění může zvolit u každého orgánu mimo předsedy společenství, i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období a jejich funkční období trvá do konce funkčního období těch, jehož jsou náhradníky. Pro náhradníky platí odst. 2 a odst. 3 obdobně.
9. 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.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) zřizování orgánů, volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu společenství,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - f) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 30.000,- a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 30.000,- Kč a vyšší,
 - g) o opravách anebo o stavebních úpravách nevyžadujících změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - i) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotek,
 - l) 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 v čl. VII. odst. 2 písm. f) těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - m) určení smluvního správce, který má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o jeho změně,

- n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství. Není-li zvolen, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Pokud předseda neplní povinnost shromáždění svolat, jsou též oprávněni svolat shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro jednání shromáždění.
 4. 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, nejméně však na žádost dvou členů, a to tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení této žádosti. Nebude-li svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek.
 5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na vývěsce společenství. Základním způsobem zasílání pozvánky je odeslání emailem na emailovou adresu člena. Požádá-li o to člen, může mu být pozvánka zaslána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na jím sdělenou adresu.
 6. Písemná pozvánka musí být doručena vlastníkům jednotek 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.
 7. Jednání shromáždění řídí předseda a v případě jeho nepřítomnosti osoba zvolená shromážděním. V případě svolání shromáždění svolavateli podle odstavce 3. nebo 4. řídí jednání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavateli.
 8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná (podpis nemusí být ověřen) a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
 9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupení členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
 11. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství nestanoví-li stanovy či zákon jinak.
Pokud se jedná o volbu nebo odvolání předsedy, revizora nebo člena kontrolní komise, je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Pokud se jedná o schválení nebo změnu stanov; o vyslovení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, o opravu, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravu domu, jíž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, o změnu účelu užívání stavby, o změnu stavby (např. nástavba, přístavba), jakož i o podstatné změny týkající se společných částí nemovité věci, je třeba souhlasu tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných členů společenství.

12. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3.
13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost týkající se správy domu a pozemku, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
14. 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.
15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství nebo u smluvního správce.
16. Ustanovení odstavců 14. a 15. se přiměřeně použijí pro zápisy z kontrolní komise.
17. Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

Čl. VIII

Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí alespoň patnáct dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I odst. 3. těchto stanov.

4. Nebude-li to v rozhodné době v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, může být hlasování může být vedeno i elektronickou formou prostřednictvím k tomu určených technických prostředků - aplikace, která splňuje požadavky na identifikaci vlastníka jednotky, zabezpečení hlasování a zachování integrity dat. Aplikace musí umožňovat zobrazení návrhu rozhodnutí v plném znění a zaznamenání hlasu vlastníka včetně data a času jeho odeslání. Elektronicky odeslané hlasování je považováno za rovnocenné písemnému vyjádření, pokud je provedeno v souladu s výše uvedenými požadavky.
5. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy v čl. VII. vyžadují vyšší počet hlasů. Stanoví-li tak zákon, počítá se většina z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. IX

Předseda

1. Předseda společenství je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, zastupuje společenství ve všech záležitostech a za společenství jedná samostatně. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
3. Předseda společenství je volen shromážděním. Pokud předseda ze své funkce odstoupí, je v takovém případě současně povinen svolat shromáždění k volbě nového předsedy společenství, a to tak, aby se konalo nejpozději do 60 dnů od odstoupení.
4. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství,
 - 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,
- j) zajišťuje případnou změnu osoby správce,
- k) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- l) 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,
- m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- n) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je dvoučlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
4. Nejsou-li kontrolní komise či revizor zřízeni nebo zvoleni, vykonává kontrolní činnost shromáždění vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby 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. 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, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční a emailová adresa pro doručování, telefonní číslo, počet hlasů při hlasování na shromáždění a uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem.
4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a to zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na jednání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přepлатů,
 - g) 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 a těchto stanov a má zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku nebo zálohy na ně, stanovené zálohy na úhradu za služby a energie a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- c) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- d) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;
- 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 občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, a upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, oznámí to předem společenství a umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu;
- 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 předseda alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně telefonního čísla a emailové adresy (zejména za účelem operativního výkonu správy a řešení havárií) a včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu společenství změny skutečností rozhodných 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,
- k) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
- l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- m) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),

- o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - p) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - q) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání,
 - r) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s předsedou společenství.
5. Neuhradí-li člen zálohy na služby poskytované společenstvím za dobu delší než dva měsíce, může společenství tyto služby přestat poskytovat (jednotku odpojit).

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) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi 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 a na vlastní správní činnost a dále na úhradu

za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
4. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
5. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.
7. Společenství zřizuje fond oprav. Pokud nebylo určeno jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, všichni členové společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na správní činnost (nebo zálohy na ně, rozhodne-li shromáždění o hrazení zálohovém) a zálohy na úhradu za služby a energie, platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny.
2. Nebylo-li prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám určeno jinak, rozvrhnou se příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost (tedy je přispíváno vlastníky jednotek) podle obecně závazného právního předpisu.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby a případně zálohových příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Vyúčtování záloh na služby,

případně společně s vyúčtováním zúčtovatelných příspěvků na správu domu a pozemku, se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný ve lhůtě uvedené ve vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců po doručení vyúčtování.

4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu a pozemku povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vyúčtovat a vypořádat. Lze provést vyúčtování a vypořádání příspěvku na vlastní správní činnost, pokud je tento příspěvek stanoven jako zálohový, a to až po skončení zúčtovacího období (kalendářního roku) ve lhůtách uvedených v odst. 3. Příspěvek na správu domu a pozemku se nevyúčtovává a převodci jednotky se nevyčerpané prostředky z něho nevrací ani po skončení zúčtovacího období.
5. Sestavuje-li statutární orgán rozpočet, obsahuje tento předpokládané příjmy a výdaje a schvaluje jej na kalendářní rok shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI

Určení prvního člena statutárního orgánu

1. Prvním předsedou společenství je ATRIA Flex s.r.o, IČO 23160004, se sídlem Blatnická 4219/4, Židenice, 62800 Brno, zast. Ing. Eou Kisielovou, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]

Tyto stanovy byly přijaty dne

STANOVY

Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek – bytů a nebytových prostorů (dále jen „**jednotek**“) v budově s č.p. 63, která je postavena na pozemku p. č. 264/4, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 674 pro obec Brno, k.ú. Sadová.
3. Jednotka může být v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo součástí společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou.
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto stanovách.
5. Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu.
6. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno**
2. Sídlo společenství: Kociánka 63/22, Sadová, 612 00 Brno

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa pozemku p.č. 264/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 344 m² a p.č. 264/10, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 176 m² v obci Brno, k.ú. Sadová (oba pozemky označeny dále jen „**pozemek**“), a budovy s č.p. 63,

kteřá je postavena na pozemku (dále jen „**dům**“). Dům a pozemek je dále označován též pouze jako „**nemovitá věc**“.

Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména 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, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství 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. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat 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.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
4. Při plnění úkolů podle zákona 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, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a TUV, osvětlení společných prostor v domě. 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 osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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.
8. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, elektřiny nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

Čl. V

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem, pravidla pro užívání společných částí

1. V souladu s usnesením shromáždění společenství (dále jen „**shromáždění**“) může pro 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 o správě smluvní správce (dále jen „**správce** nebo **smluvní správce**“).
2. Smlouva o správě obsahuje zejména:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - d) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby smluvního správce schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
5. Pravidla pro užívání společných částí:
- a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek je elektronická komunikace (email, aplikace, webové rozhraní, ostatní technické prostředky), informace lze zveřejňovat též na nástěnce umístěné v domě,
 - b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnkou ve společných prostorech domu, a to nejméně tři dny před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 18:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií,
 - c) obyvatelé domu jsou na výzvu předsedy povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
 - d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo technických zařízení či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, způsobené vlastníkem jednotky nebo osobou, jíž vlastník jednotky umožnil přístup do domu, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady,
 - e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek,
 - f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě,
 - g) schodiště se ponechávají volné, nezastavěné,
 - h) ve vnitřních společných prostorech domu a na balkonech není povoleno kouření,
 - i) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované předsedovi; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklady uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid,
 - j) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která

podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklad; zároveň platí, že domácí zvířata se nesmí volně pohybovat ve společných prostorách domu – při pohybu v těchto prostorách musí být vedena na vodítku.

- k) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace, plynu nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění,
- l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád a domovní řád, je-li vydán.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství (dále též jen „předseda“),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem (dále společně též jen „člen voleného orgánu“) nebo zástupcem právnické osoby, jako člena voleného orgánu nebo jako voleného orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství nebo volený orgán může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu nebo výkon funkce voleného orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství nebo orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem téhož voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku). Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být volen opětovně.
4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
5. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Jeho funkce v takovém případě končí okamžikem jeho odvolání shromážděním.
6. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí dojít společenství. Jeho funkce končí v takovém případě uplynutím dvou měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení společenství.

7. Za předsedu společenství, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
8. Shromáždění může zvolit u každého orgánu mimo předsedy společenství, i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období a jejich funkční období trvá do konce funkčního období těch, jehož jsou náhradníky. Pro náhradníky platí odst. 2 a odst. 3 obdobně.
9. 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.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) zřizování orgánů, volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu společenství,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - f) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 30.000,- a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 30.000,- Kč a vyšší,
 - g) o opravách anebo o stavebních úpravách nevyžadujících změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - i) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotek,
 - l) 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 v čl. VII. odst. 2 písm. f) těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - m) určení smluvního správce, který má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o jeho změně,

- n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství. Není-li zvolen, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Pokud předseda neplní povinnost shromáždění svolat, jsou též oprávněni svolat shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro jednání shromáždění.
 4. 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, nejméně však na žádost dvou členů, a to tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení této žádosti. Nebude-li svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek.
 5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na vývěsce společenství. Základním způsobem zasílání pozvánky je odeslání emailem na emailovou adresu člena. Požádá-li o to člen, může mu být pozvánka zaslána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na jím sdělenou adresu.
 6. Písemná pozvánka musí být doručena vlastníkům jednotek 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.
 7. Jednání shromáždění řídí předseda a v případě jeho nepřítomnosti osoba zvolená shromážděním. V případě svolání shromáždění svolavateli podle odstavce 3. nebo 4. řídí jednání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavateli.
 8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná (podpis nemusí být ověřen) a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
 9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupení členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
 11. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství nestanoví-li stanovy či zákon jinak.
Pokud se jedná o volbu nebo odvolání předsedy, revizora nebo člena kontrolní komise, je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Pokud se jedná o schválení nebo změnu stanov; o vyslovení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, o opravu, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravu domu, jíž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, o změnu účelu užívání stavby, o změnu stavby (např. nástavba, přístavba), jakož i o podstatné změny týkající se společných částí nemovité věci, je třeba souhlasu tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných členů společenství.

12. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3.
13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost týkající se správy domu a pozemku, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
14. 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.
15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství nebo u smluvního správce.
16. Ustanovení odstavců 14. a 15. se přiměřeně použijí pro zápisy z kontrolní komise.
17. Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

Čl. VIII

Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí alespoň patnáct dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I odst. 3. těchto stanov.

4. Nebude-li to v rozhodné době v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, může být hlasování může být vedeno i elektronickou formou prostřednictvím k tomu určených technických prostředků - aplikace, která splňuje požadavky na identifikaci vlastníka jednotky, zabezpečení hlasování a zachování integrity dat. Aplikace musí umožňovat zobrazení návrhu rozhodnutí v plném znění a zaznamenání hlasu vlastníka včetně data a času jeho odeslání. Elektronicky odeslané hlasování je považováno za rovnocenné písemnému vyjádření, pokud je provedeno v souladu s výše uvedenými požadavky.
5. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy v čl. VII. vyžadují vyšší počet hlasů. Stanoví-li tak zákon, počítá se většina z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. IX

Předseda

1. Předseda společenství je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, zastupuje společenství ve všech záležitostech a za společenství jedná samostatně. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
3. Předseda společenství je volen shromážděním. Pokud předseda ze své funkce odstoupí, je v takovém případě současně povinen svolat shromáždění k volbě nového předsedy společenství, a to tak, aby se konalo nejpozději do 60 dnů od odstoupení.
4. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství,
 - 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,
- j) zajišťuje případnou změnu osoby správce,
- k) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- l) 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,
- m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- n) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je dvoučlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
4. Nejsou-li kontrolní komise či revizor zřízeni nebo zvoleni, vykonává kontrolní činnost shromáždění vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby 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. 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, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční a emailová adresa pro doručování, telefonní číslo, počet hlasů při hlasování na shromáždění a uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem.
4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a to zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na jednání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přepлатů,
 - g) 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 a těchto stanov a má zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku nebo zálohy na ně, stanovené zálohy na úhradu za služby a energie a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- c) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- d) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;
- 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 občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, a upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, oznámí to předem společenství a umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu;
- 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 předseda alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně telefonního čísla a emailové adresy (zejména za účelem operativního výkonu správy a řešení havárií) a včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu společenství změny skutečností rozhodných 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,
- k) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
- l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- m) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),

- o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - p) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - q) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání,
 - r) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
 4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s předsedou společenství.
 5. Neuhradí-li člen zálohy na služby poskytované společenstvím za dobu delší než dva měsíce, může společenství tyto služby přestat poskytovat (jednotku odpojit).

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) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi 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 a na vlastní správní činnost a dále na úhradu

za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
4. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
5. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.
7. Společenství zřizuje fond oprav. Pokud nebylo určeno jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, všichni členové společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na správní činnost (nebo zálohy na ně, rozhodne-li shromáždění o hrazení zálohovém) a zálohy na úhradu za služby a energie, platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny.
2. Nebylo-li prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám určeno jinak, rozvrhnou se příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost (tedy je přispíváno vlastníky jednotek) podle obecně závazného právního předpisu.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby a případně zálohových příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Vyúčtování záloh na služby,

případně společně s vyúčtováním zúčtovatelných příspěvků na správu domu a pozemku, se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný ve lhůtě uvedené ve vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců po doručení vyúčtování.

4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu a pozemku povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vyúčtovat a vypořádat. Lze provést vyúčtování a vypořádání příspěvku na vlastní správní činnost, pokud je tento příspěvek stanoven jako zálohový, a to až po skončení zúčtovacího období (kalendářního roku) ve lhůtách uvedených v odst. 3. Příspěvek na správu domu a pozemku se nevyúčtovává a převodci jednotky se nevyčerpané prostředky z něho nevrací ani po skončení zúčtovacího období.
5. Sestavuje-li statutární orgán rozpočet, obsahuje tento předpokládané příjmy a výdaje a schvaluje jej na kalendářní rok shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI

Určení prvního člena statutárního orgánu

1. Prvním předsedou společenství je ATRIA Flex s.r.o, IČO 23160004, se sídlem Blatnická 4219/4, Židenice, 62800 Brno zast. Ing. Eou Kisielovou, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]

Tyto stanovy byly přijaty dne

DOHODA BYTOVÝCH SPOLUVLASTNÍKŮ O ZMĚNĚ PROHLÁŠENÍ
VLASTNÍKA,
DOHODA O BEZÚPLATNÉM PŘEVODU SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA
NEMOVITOSTECH,
SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTÍ,

učiněná ve smyslu ust. § 1169, § 1267, §1746, odst. 2 zákona č. 89/2012
Sb., občanský zákoník (dále též jen „Dohoda“); mezi těmito účastníky:

Bytové družstvo Hamerláky

sídlo Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno

IČO: 25586904

zast. předsedou představenstva Ing. Valterem Bočkem a místopředsedou
představenstva Tomášem Vokřínkem

(dále též „vlastník č. 1“ nebo Oprávněný ze služebnosti I nebo Oprávněný ze
služebnosti II)

nar. trvale bytem
(dále též „vlastník č. 2“)

nar. trvale bytem
(dále též „vlastník č. 3“)

nar. trvale bytem
(dále též „vlastník č. 4“)

nar. trvale bytem
(dále též „vlastník č. 5“)

nar. trvale bytem
(dále též „vlastník č. 6“)

nar. trvale bytem
(dále též „vlastník č. 7“)

nar. trvale bytem
(dále též „vlastník č. 8“)

nar.

trvale bytem [REDACTED]
(dále též „vlastník č. 9“)

Statutární město Brno

sídlo Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno

IČO: 44992785,

zast. primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

na základě pověření dle usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na ...
zasedání konaném dne je k podpisu pověřena JUDr. Iva Marešová,
vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna

(dále též „vlastník č. 10“ nebo Povinný ze služebností II nebo Povinný ze
služebností III)

Vlastníci č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 společně rovněž jako Vlastníci nebo
Vlastníci č. 1 – č. 10 nebo Povinní ze služebností I nebo Oprávnění ze
služebností III

Vlastníci č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 společně rovněž jako Vlastníci č. 1 - č. 9

Vlastníci č. 1 – č. 9 dle čl. I, dle čl. III, dle čl. IV, dle čl. V, vlastník č. 1 dle čl.
II Dohody, budou po podpisu Dohody právně zastoupeni [REDACTED]

Preambule

Shora uvedení Vlastníci č. 1 – č. 10 jsou vlastníky jednotek č. 62/1 – č. 62/30
nacházejících se v budově č.p. 62 postavené na pozemku parc. č. 264/5, a
dále vlastníky spoluvlastnických podílů na společných částech budovy č.p. 62,
pozemku parc. č. 264/5 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č.
264/3– zahrada, vše v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, zapsaných
u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-
město. Jednotky byly vymezeny dle 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 (zákon o vlastnictví
bytů), dále jen Zákon o vlastnictví k bytům.

Dohoda bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohoda o
bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech, smlouvy o
zřízení služebností, dále jen „Dohoda“, je uzavírána v souvislosti
s vypořádáním historické družstevní bytové výstavby spolufinancované
z dotačních prostředků ze státního rozpočtu a z Fondu bytové výstavby
statutárního města Brna.

I.

Smlouva o zřízení služebností I

Vlastníci č. 1 – č. 10 jako vlastníci všech jednotek č. 62/1 – č. 62/30 vymezených dle Zákona o vlastnictví bytů v bytovém domě č.p. 62 stojícím na pozemku p.č. 264/5, přičemž s jednotkami je neoddělitelně spojen související pozemek p. č. 264/3, vše v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město v dosavadním stavu zápisu tohoto pozemku v katastru nemovitostí před rozdělením a změnou hranice pozemku dle GP č. 1194-187a/2023 zřizují touto Smlouvou o zřízení služebnosti I služebnost inženýrské sítě k části pozemku p. č. 264/3 v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město vymezeném geometrickým plánem č. 1194-187b/2023 jako „věcné břemeno F“ spočívající v povinnosti Vlastníků č. 1 – č. 10 jako Povinných ze služebnosti I strpět na služebném pozemku umístění inženýrské sítě – podzemního vedení veřejného osvětlení a technického zařízení a nadzemního zařízení veřejného osvětlení (VO), (dále také jako služebnost I).

Výše uvedená služebnost se zřizuje ve prospěch Vlastníka č. 1 jako Oprávněného ze služebností I.

Povinní ze služebnosti I se zavazují umožnit Oprávněnému ze služebnosti I vstup a vjezd na služební pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky a údržby inženýrské sítě a zařízení VO. Služebnost se zřizuje bezúplatně na dobu provozu této inženýrské sítě a zařízení VO, maximálně však na dobu 10 let od vkladu služebnosti I dle této Smlouvy o zřízení služebnosti I do katastru nemovitostí. Oprávněný ze služebnosti I tuto služebnost I přijímá. Hodnota služebnosti I je stanovena na 10.000 Kč.

Vlastníci č. 1 – č. 9 zmocňují tímto Zástupce, aby je procesně zastupoval u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v řízení o vkladu služebnosti I. dle tohoto článku I. Dohody. Zástupce je oprávněn ustanovit za sebe dalšího zástupce. Vlastníci č. 1 – č. 10 uhradí správní poplatky spojené s řízením u katastrálního úřadu pro řízení dle tohoto čl. I Dohody.

II

Smlouva o zřízení služebností II a), b), c), d), e)

Vlastník č. 10 jako výlučný vlastník pozemku p. č. 103/1, v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město v dosavadním stavu zápisu tohoto pozemku v katastru nemovitostí před rozdělením a změnou hranice pozemku dle GP č. 1194-187a/2023 zřizuje touto Dohodou služebnosti inženýrské sítě II a), b), c):

- k části vymezené geometrickým plánem č. 1194-187b/2023 jako „věcné břemeno G" spočívající v povinnosti Vlastníka č. 10 jako Povinného ze služebnosti II strpět na služebném pozemku umístění podzemní sítě a nadzemního zařízení veřejného osvětlení (VO), (dále jako služebnost II a);
- k části vymezené geometrickým plánem č. 1194-187b/2023 jako „věcné břemeno H" spočívající v povinnosti Vlastníka č. 10 jako Povinného ze služebnosti II strpět na služebném pozemku umístění podzemní sítě VO, (dále jako služebnost II b).

- k části vymezené geometrickým plánem č. 1194-187b/2023 jako „věcné břemeno I" spočívající v povinnosti Vlastníka č. 10 jako Povinného ze služebnosti II strpět na služebním pozemku umístění podzemní sítě VO, dále jako služebnost II c).

Vlastník č. 10 jako výlučný vlastník pozemku p. č. 103/2, v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město v dosavadním stavu zápisu tohoto pozemku v katastru nemovitostí před rozdělením a změnou hranice pozemku dle GP č. 1194-187a/2023 zřizuje touto Dohodou služebnost inženýrské sítě, označenou jako služebnost II d), k části vymezené geometrickým plánem č. 1194-187b/2023 jako „věcné břemeno“ spočívající v povinnosti Vlastníka č. 10 jako Povinného ze služebností II, strpět na služebním pozemku umístění podzemní sítě VO.

Vlastník č. 10 jako výlučný vlastník pozemku p. č. 263/1, v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město v dosavadním stavu zápisu tohoto pozemku v katastru nemovitostí před rozdělením a změnou hranice pozemku dle GP č. 1194-187a/2023 zřizuje touto Dohodou služebnost inženýrské sítě, dále označenou jako služebnost II e), k části vymezené geometrickým plánem č. 1194-187b/2023 jako „věcné břemeno“ spočívající v povinnosti Vlastníka č. 10 jako Povinného ze služebností II strpět na služebním pozemku umístění podzemní sítě a nadzemního zařízení veřejného osvětlení VO.

Všechny výše uvedené služebnosti II a), b), c), d), e) se zřizují ve prospěch Vlastníka č. 1 jako Oprávněného ze služebností II.

Povinný ze služebností II se zavazuje umožnit Oprávněnému ze služebností II vstup a vjezd na služební pozemky po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky a údržby inženýrské sítě a zařízení. Služebnosti II a), b) c), d), e) se zřizují bezúplatně na dobu provozu této inženýrské sítě a zařízení VO, maximálně však na dobu 10 let od vkladu služebností II a), b), c), d), e) dle této Smlouvy o zřízení služebnosti II do katastru nemovitostí. Oprávněný ze služebností II tyto služebnosti II a), b), c), d), e) přijímá. Hodnota každé služebnosti II a), b), c), d), e) je stanovena na 10.000 Kč.

Vlastník č. 1 zmocňuje tímto Zástupce, aby jej procesně zastupoval u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v řízení o vkladu služebností II. dle tohoto článku II. Dohody. Zástupce je oprávněn ustanovit za sebe dalšího zástupce. Vlastník č. 1 uhradí správní poplatky spojené s řízením u katastrálního úřadu pro řízení dle tohoto čl. II Dohody.

Pozemek p. č. 264/1, v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno je zatížen služebností ve prospěch společnosti EG.D., a.s. Lidická 1873/36, Černá Pole, IČO: 28085440 jako oprávněného ze služebností spočívající ve vedení oprav a údržby kabelového zemního vedení NN a VN dle čl. II. smlouvy v rozsahu GP č. 409-2274/2010 zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj pro k. ú. Sadová ke služebným pozemkům p. č. 103/1 a p. č. 264/1, v k. ú. Sadová pod č. V-7830/2013-702.

Pozemek p. č. 103/1, v k. ú. Sadová, okres Brno-město je zatížen služebností ve prospěch vlastníků panující nemovitosti p. č. 226/3 v k. ú. Sadová, obec Brno zřízená smlouvou o zřízení služebnosti uzavřenou dle ust. § 1257 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů zapsané v katastru nemovitostí pod č. V-25606/2019-702.

Tyto služebnosti se služebností zřizovaných touto Smlouvou o zřízení služebnosti II a), b), c), d), e) netýkají.

III.

Dohoda spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka

Geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 vyhotoveným společností MapKart s.r.o. byly z pozemku parc. č. 264/3 – zahrada, o výměře 971 m², v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město odděleny tyto pozemky:

- pozemek parc. č. 264/21 o výměře 127 m²
- pozemek parc. č. 264/22 o výměře 152 m²
- pozemek parc. č. 264/23 o výměře 35 m²
- pozemek parc. č. 264/24 o výměře 5 m²
- pozemek parc. č. 264/25 o výměře 157 m²
- pozemek parc. č. 264/26 o výměře 50 m²
- pozemek parc. č. 264/27 o výměře 59 m²
- pozemek parc. č. 264/28 o výměře 75 m²
- pozemek parc. č. 264/29 o výměře 3 m²

přičemž dle uvedeného geometrického plánu je daná nová výměra pozemku parc. č. 264/3, a to 308 m², k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno.

Vlastníci č. 1 - č. 9 zmocňují tímto Zástupce k zajištění souhlasu Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna s oddělením pozemků p. č. 264/21, p. č. 264/22, p. č. 264/23, p. č. 264/24, p. č. 264/25, p. č. 264/26, p. č. 264/27, p. č. 264/28, p. č. 264/29 od pozemku parc. č. 264/3 – zahrada, o výměře 971 m² v k. ú. Sadová dle uvedeného geometrického plánu č. 1194-187a/2023 dle § 216 z. č. 283/2021 Sb.; stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Zástupce je oprávněn ustanovit za sebe dalšího zástupce.

Dne 6. 8. 2024 vydal Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu města Brna (také jako OVLHZ), čj. MMB/0718521/2024 mj. souhlas se změnou druhu pozemku parc. č. 264/3 o výměře 971 m², vedeného dosud v katastru nemovitostí jako „zahrada“ ve spojení s geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 ohledem na uskutečněnou změnu druhu pozemku a způsobu jejich využití v terénu. Podle ustan. § 9 odst. 2 písm. b) bod 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu není třeba souhlas orgánu ochrany ZPF k odnětí pozemku p. č. 264/3 v k. ú. Sadová ze zemědělského půdního fondu, neboť pozemky tvoří nezastavěnou část zastavěného stavebního pozemku. Změna druhu pozemku a způsobu využití byla uskutečněna dle územního rozhodnutí vydaného městskou částí Brno-Královo Pole dne 9. 9. 1997, č.j. OÚSR 97/9666/US/1425/Ing. Pill.

Vlastníci č. 1. – č. 10 se dohodli, že ohlásí změnu druhu pozemku a způsobu využití částí pozemku parc. č. 264/3 – zahrada, o výměře 971 m² oddělené Geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj:

- pozemek parc. č. 264/21, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 127 m²;
- pozemek parc. č. 264/22, ostatní plocha, zeleň, o výměře 152 m²;
- pozemek parc. č. 264/23, ostatní plocha, zeleň, o výměře 35 m²;
- pozemek parc. č. 264/24, ostatní plocha, zeleň, o výměře 5 m²;
- pozemek parc. č. 264/25, ostatní plocha, ostatní komunikace; o výměře 157 m²;
- pozemek parc. č. 264/26, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 50 m²;
- pozemek parc. č. 264/27, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 59 m²;
- pozemek parc. č. 264/28, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 75 m²;
- pozemek parc. č. 264/29, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 m²;

Zbylá část pozemku parc. č. 264/3 po oddělení výše uvedených pozemků je označena jako č. 264/3, ostatní plocha, zeleň, o výměře 308 m².

/dále jen „předmětné pozemky“/.

Shora uvedení Vlastníci činí tuto dohodu s odkazem na prohlášení vlastníka obsažené ve smlouvě o výstavbě č. 6197 9 045 mezi dnes již zaniklou společností MiTTaG, spol. s r. o. pozemní a průmyslové stavitelství, IČO: 00547514, a Vlastníkem č. 10 z 6. 11. 1997, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 8. 1999 a dodatku č. 2 ze dne 16. 6. 2000, (dále jen „Smlouva o výstavbě“), za účelem nového určení funkčního celku, který je spojen s vlastnictvím jednotek tak, že nově bude funkčním celkem nově oddělený pozemek parc. č. 264/21, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 127 m², který patří ke všem jednotkám v domě č.p. 62 ve stejné výši spoluvlastnických podílů jako na společných částech budovy č.p. 62 a na pozemku parc. č. 264/5 v k.ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno.

Vlastníci všech jednotek č. 62/1 – č. 62/30 touto dohodou o změně prohlášení vlastníka obsažené ve Smlouvě o výstavbě rozhodli, že nově již nebudou funkčními celky budovy č.p. 62 a pozemku parc. č. 264/5 v k. ú. Sadová nově oddělené a vzniklé pozemky dle GP č. 1194-187a/2023, které by patřili k jednotkám č. 62/1 – č. 62/30 jako neoddělitelné celky, a to konkrétně tyto pozemky:

- pozemek parc. č. 264/3, ostatní plocha, zeleň, o výměře 308 m²;
- pozemek parc. č. 264/22, ostatní plocha, zeleň, o výměře 152 m²;
- pozemek parc. č. 264/23, ostatní plocha, zeleň, o výměře 35 m²;
- pozemek parc. č. 264/24, ostatní plocha, zeleň, o výměře 5 m²;
- pozemek parc. č. 264/25, ostatní plocha, ostatní komunikace; o výměře 157 m²;
- pozemek parc. č. 264/26, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 50 m²;
- pozemek parc. č. 264/27, ostatní plocha, jiná plocha; o výměře 59 m²;
- pozemek parc. č. 264/28, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 75 m²;

- pozemek parc. č. 264/29, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 m²;
/dále jen „předmětné pozemky“/.

Všechny takto uvedené předmětné pozemky se stávají samostatnými pozemky oddělenými od budovy č.p. 62 a jednotek v ní vymezených, kdy se již nejedná o funkční celky neoddělitelně spojené s jednotkami č. 62/1 – č. 62/30, přičemž spoluvlastnické podíly na výše uvedených předmětných pozemcích se touto dohodou stanovují a určují následovně:

Vlastník č. 1 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 184569/500000 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 2 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 153/10000 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 3 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 9/625 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 4 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 31/2000 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 5 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 19/1250 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 6 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 153/10000 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 7 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 7/500 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 8 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 39/2500 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 9 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 79/5000 na předmětných pozemcích;

Vlastník č. 10 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 254881/500000 na předmětných pozemcích.

K jednotkám č. 62/1 – č. 62/30 nacházejícím se v budově č. p. 62 postavené na pozemku parc. č. 264/5 v k. ú. Sadová náleží spoluvlastnické podíly na společných částech budovy č. p. 62 stojící na pozemku parc. č. 264/5, pozemku parc. č. 264/5, souvisejícího pozemku parc. č. 264/21 odděleného dle GP č. 1194-187a/2023 od pozemku p. č. 264/3, vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město v nezměněné výši.

Účastníci berou na vědomí, že pozemek p. č. 264/21 - ostatní plocha, jiná plocha v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, je dotčen zařízením distribuční soustavy - elektrickou sítí s podzemním vedením NN ve vlastnictví EG.D., a. s., IČO: 280 85 400. Rozsah ochranného pásma vyplývá z geometrického plánu č. 1194-187a/2023, kde je plocha ochranného pásma označena jako „věcné břemeno B“.

IV.

Dohoda o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích

S odvoláním na Smlouvu o výstavbě, se kterou souvisela povinnost developera dokončit a předat Vlastníkovi č. 10 vybudovanou technickou infrastrukturu, která byla spolufinancována z dotačních prostředků státního rozpočtu a z Fondu bytové výstavby statutárního města Brna se Vlastníci č. 1 až č. 9 tímto dohodli, že spoluvlastnické podíly na pozemcích označených dle GP č. 1194-187a/2023, jako

- pozemek parc.č. 264/3 o výměře 308 m²;
- pozemek parc. č. 264/22 o výměře 152 m²;
- pozemek parc. č. 264/23 o výměře 35 m²;
- pozemek parc. č. 264/24 o výměře 5 m²;
- pozemek parc. č. 264/25 o výměře 157 m²;
- pozemek parc. č. 264/26 o výměře 50 m²;
- pozemek parc. č. 264/27 o výměře 59 m²;
- pozemek parc. č. 264/28 o výměře 75 m²;
- pozemek parc. č. 264/29 o výměře 3 m²;

převádí bezúplatně do vlastnictví Vlastníka č. 10, a to:

Vlastník č. 1 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků 184569/500000;

Vlastník č. 2 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 153/10000;

Vlastník č. 3 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 9/625;

Vlastník č. 4 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 31/2000;

Vlastník č. 5 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 19/1250;

Vlastník č. 6 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 153/10000;

Vlastníci č. 7 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z nich o velikosti 7/500;

Vlastník č. 8 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 39/2500;

Vlastník č. 9 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 79/5000.

Vlastník č. 10 tyto spoluvlastnické podíly na pozemcích do svého vlastnictví přijímá. Zároveň prohlašuje, že je seznámen se skutečným a právním stavem převáděných pozemků.

Spolu s převáděnými spoluvlastnickými podíly na uvedených pozemcích převádí na Vlastníka č. 10 všechny součásti a příslušenství, kterými jsou zejména zpevněné plochy, obrubníky, chodník, zídky, patníky.

Vlastníci souhlasně prohlašují, že vzhledem k charakteru užívání převáděných pozemků nedojde k fyzickému protokolárnímu předání a převzetí převáděných spoluvlastnických podílů na pozemcích. Dle dohody Vlastníků se za protokolární předání považuje okamžik doručení vyrozumění katastrálního

úřadu o provedení vkladu vlastnického práva dle čl. IV této Dohody do katastru nemovitostí pro Vlastníka č. 10.

Převodem spoluvlastnických podílů na převáděných pozemcích současnými vlastníky na Vlastníka č. 10 považuje Vlastník č. 10 bytovou výstavbu co se týče splnění povinnosti po dokončení výstavby převést dotovanou technickou infrastrukturu na statutární město Brno /Vlastník č. 10/ za vypořádanou. Vlastníci předpokládají uzavření dalších závazků – trojstranných dohod o narovnání mezi statutárním městem Brnem, Vlastníkem č. 1 a jeho členy k vypořádání dalších povinností ze Smlouvy o výstavbě.

Dohoda Vlastníků č. 1- č. 10 o změně prohlášení vlastníka dle čl. III této Dohody, záznam změny druhu pozemku a rozdělení pozemku dle čl. I Dohody a dohoda o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích dle čl. II této Dohody jsou pro zápis do katastru nemovitostí neoddělitelná právní jednání.

Vlastník č. 10 bere na vědomí, že nabývané spoluvlastnické podíly na pozemcích jsou zatíženy služebností I zřízenou dle čl. I Dohody.

Vlastníci č. 1 - č. 9 zmocňují tímto Zástupce, aby je procesně zastupoval u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v řízení o vkladu práv z této dohody o změně prohlášení vlastníka budovy včetně záznamu o změně druhu pozemku a rozdělení pozemku, a převodu vlastnického práva k převáděným spoluvlastnickým podílům na pozemcích na Vlastníka č. 10 dle této Dohody. Zástupce je oprávněn ustanovit za sebe dalšího zástupce. Vlastníci č. 1 – č. 9 uhradí správní poplatky spojené s řízením u katastrálního úřadu.

V.

Smlouva o zřízení služebností III

Vlastníci č. 1 – č. 10 shodně prohlašují, že jsou spoluvlastníky inženýrské sítě podzemního vedení vodovodní přípojky umístěné na pozemcích p.č. 264/22, p.č. 264/23, p.č. 264/28, v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, která je samostatnou věcí a není součástí uvedených pozemků a která slouží pro obsluhu budovy č. p. 62 postavené na pozemku parc. č. 264/5 v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město, s vymezenými jednotkami č. 62/1 – č. 62/30 dle Zákona o vlastnictví k bytům.

Vlastník č. 10 jako nabyvatel pozemku p. č. 264/22, v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město dle čl. IV této Dohody, jako výlučný vlastník uvedeného pozemku zřizuje touto Dohodou služebnost inženýrské sítě III, označenou dále jako služebnost III a), k části tohoto pozemku vymezené geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 jako „věcné břemeno“ spočívající v povinnosti Vlastníka č. 10 jako Povinného ze služebností III strpět na tomto služebném pozemku umístění inženýrské sítě – vodovodní přípojky.

Vlastník č. 10 jako nabyvatel pozemku p. č. 264/23, v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město dle čl. IV této Dohody, a jako výlučný vlastník uvedeného pozemku zřizuje touto Dohodou služebnost inženýrské sítě III, označenou dále jako služebnost III b), k části tohoto pozemku vymezené geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 jako „věcné břemeno“ spočívající v povinnosti Vlastníka č. 10 jako Povinného ze služebností III strpět na tomto služebném pozemku umístění inženýrské sítě – vodovodní přípojky.

Vlastník č. 10 jako nabyvatel pozemku p. č. 264/28, v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město dle čl. IV této Dohody, jako výlučný vlastník uvedeného pozemku zřizuje touto Dohodou služebnost inženýrské sítě III, označenou dále jako služebnost III c), k části tohoto pozemku vymezené geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 jako „věcné břemeno“ spočívající v povinnosti Vlastníka č. 10 jako Povinného ze služebností III strpět na tomto služebném pozemku umístění inženýrské sítě – vodovodní přípojky.

Všechny výše uvedené služebnosti inženýrské sítě III a) b) c) se zřizují ve prospěch Vlastníků č. 1 – č. 10 jako Oprávněných ze služebností III. a jako vlastníků vodovodní přípojky.

Vlastník č. 1 výslovně jako Oprávněný ze služebností I. zřízené dle čl. I Dohody, tj. z jiné služebnosti, která je zřízením služebností III a), b), c) dotčena, se zřízením služebností III a) b) c) dle čl. V Dohody souhlasí.

Povinný ze služebností III se zavazuje umožnit Oprávněným ze služebností III vstup a vjezd na služebné pozemky III po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky, údržby a obnovy inženýrské sítě. Služebnosti III a) b) c) se zřizují bezúplatně na neurčitou dobu. Oprávnění ze služebností III tyto služebnosti III a) b) c) přijímají. Hodnota každé služebnosti III a), b), c) je stanovena na 10.000 Kč.

Vlastníci č. 1 – č. 9 procesně zmocňují Zástupce, aby je zastupoval u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj v řízení o vkladu služebností III a) b) c) zřízených dle tohoto článku V. Dohody. Zástupce je oprávněn ustanovit za sebe dalšího zástupce. Vlastníci č. 1 – č. 9 uhradí správní poplatky spojené s řízením u katastrálního úřadu.

VI. Závěrečná ustanovení

Vlastníci č. 1 – č. 9 zmocňují Zástupce, aby je procesně zastupoval v celém řízení před Katastrálním úřadem dle této Dohody. Dále Vlastníci č. 1 – č. 9 zmocňují Zástupce pro případ, že dojde z jakéhokoliv důvodu k zamítnutí návrhu na povolení vkladu práv dle této Dohody do katastru nemovitostí nebo řízení o takovém návrhu bude příslušným katastrálním úřadem z jakéhokoliv důvodu přerušeno či zastaveno, k odstranění vad, jež k takovému zamítnutí návrhu nebo zastavení či přerušení řízení vedly, a to včetně uzavření dodatku k této Dohodě nebo nové dohody tak, aby vklad všech práv dle této Dohody do

katastru nemovitostí mohl být povolen, to vše maximální míře za stejných podstatných podmínek jako je ujednáno v této Dohodě.

Účastníci Dohody se dohodli, že v případě, že Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, návrh na vklad vlastnického práva a služebností zřizovaných touto Dohodou do katastru nemovitostí zamítne nebo řízení zastaví a příslušné rozhodnutí nabude právní moci, uzavřou novou Dohodu, která bude splňovat zákonné podmínky pro provedení vkladu vlastnického práva a práva služebností do katastru nemovitostí. Budou-li Účastníci Dohody příslušným katastrálním úřadem vyzváni k doplnění listin či návrhu, zavazují se k bezodkladné vzájemné součinnosti.

Tato Dohoda je svobodným a vážným projevem vůle účastníků Dohody.

Účastníci Dohody prohlašují, že na Dohodu připojují své vlastnoruční podpisy svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Práva a povinnosti Účastníků v Dohodě blíže neupravená se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a právním řádem České republiky.

Jakékoliv změny této Dohody mohou být provedeny pouze písemnou formou, podepsanou Účastníky, resp. zástupci Účastníků, jako její vzestupně číslované dodatky.

Tato Dohoda je vyhotovena v 15 stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž po 2 vyhotoveních obdrží Vlastníci č. 1 a 10, ostatní účastníci po jednom vyhotovení, 1 vyhotovení je určeno pro zajištění zápisu práv dle této Dohody do katastru nemovitostí, 1 vyhotovení pro řízení u Odboru stavebního řádu MMB, 1 vyhotovení je určeno pro Zástupce.

Účastníci Dohody berou na vědomí, že tato Dohoda podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o registru smluv“). Zaslání Dohody správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje Vlastník č. 10.

Účastníci Dohody souhlasí s tímto uveřejněním a prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dohodě nepovažují za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Pokud některé ustanovení této Dohody bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Dohody. Účastníci dohody se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit jiným ustanovením formou

dodatku k této Smlouvě, které co nejvíce odpovídá původnímu záměru smluvních stran.

Vlastníci č. 1 – č. 9 potvrzují, že byli Vlastníkem č. 10 seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro splnění účelu této Dohody. Bližší informace o zpracování osobních údajů poskytne Město na svých internetových stránkách www.brno.cz/gdpr/.

Účastníci Dohody berou na vědomí, že statutární město Brno je povinný subjekt dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci Dohody shodně výslovně prohlašují, že si Dohodu přečetli, tato byla sjednána po vzájemném projednání, na základě vážné a svobodné vůle.

Dohoda byla projednána a schválena na členské schůzi Vlastníka č. 1 konané dne

Přílohu Dohody tvoří Geometrický plán č. 1194-187a/2023, 1194-187b/2023.

DOLOŽKA

Dohoda byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z..... zasedání konaném dne , bod č.

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

za Statutární město Brno

za Bytové družstvo Hamerláky

.....
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového oboru MMB

.....
Ing. Valter Boček,
předs. předst.
Bytového družstva
Hamerláky

za Bytové družstvo
Hamerláky

.....
Tomáš Vokřínek
místopředst. předst.
Bytového družstva
Hamerláky

STANOVY

Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek – bytů a nebytových prostorů (dále jen „**jednotek**“) v budově s č.p. 63, která je postavena na pozemku p. č. 264/4, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 674 pro obec Brno, k.ú. Sadová.
3. Jednotka může být v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo součástí společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou.
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto stanovách.
5. Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu.
6. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Kociánka 63, Brno**
2. Sídlo společenství: Kociánka 63/22, Sadová, 612 00 Brno

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa pozemku p.č. 264/4, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 344 m² a p.č. 264/10, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 176 m² v obci Brno, k.ú. Sadová (oba pozemky označeny dále jen „**pozemek**“), a budovy s č.p. 63,

kteřá je postavena na pozemku (dále jen „**dům**“). Dům a pozemek je dále označován též pouze jako „**nemovitá věc**“.

Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména 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, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství 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. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat 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.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
4. Při plnění úkolů podle zákona 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, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a TUV, osvětlení společných prostor v domě. 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 osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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.
8. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, elektřiny nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

Čl. V

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem, pravidla pro užívání společných částí

1. V souladu s usnesením shromáždění společenství (dále jen „**shromáždění**“) může pro 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 o správě smluvní správce (dále jen „**správce** nebo **smluvní správce**“).
2. Smlouva o správě obsahuje zejména:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - d) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby smluvního správce schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
5. Pravidla pro užívání společných částí:
- a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek je elektronická komunikace (email, aplikace, webové rozhraní, ostatní technické prostředky), informace lze zveřejňovat též na nástěnce umístěné v domě,
 - b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnku ve společných prostorech domu, a to nejméně tři dny před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 18:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií,
 - c) obyvatelé domu jsou na výzvu předsedy povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
 - d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo technických zařízení či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, způsobené vlastníkem jednotky nebo osobou, jíž vlastník jednotky umožnil přístup do domu, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady,
 - e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek,
 - f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě,
 - g) schodiště se ponechávají volné, nezastavěné,
 - h) ve vnitřních společných prostorech domu a na balkonech není povoleno kouření,
 - i) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované předsedovi; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklady uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid,
 - j) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která

podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklad; zároveň platí, že domácí zvířata se nesmí volně pohybovat ve společných prostorách domu – při pohybu v těchto prostorách musí být vedena na vodítku.

- k) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace, plynu nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění,
- l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád a domovní řád, je-li vydán.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství (dále též jen „předseda“),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem (dále společně též jen „člen voleného orgánu“) nebo zástupcem právnické osoby, jako člena voleného orgánu nebo jako voleného orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství nebo volený orgán může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu nebo výkon funkce voleného orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství nebo orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem téhož voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku). Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být volen opětovně.
4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
5. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Jeho funkce v takovém případě končí okamžikem jeho odvolání shromážděním.
6. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí dojít společenství. Jeho funkce končí v takovém případě uplynutím dvou měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení společenství.

7. Za předsedu společenství, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
8. Shromáždění může zvolit u každého orgánu mimo předsedy společenství, i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období a jejich funkční období trvá do konce funkčního období těch, jehož jsou náhradníky. Pro náhradníky platí odst. 2 a odst. 3 obdobně.
9. 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.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) zřizování orgánů, volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu společenství,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - f) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 30.000,- a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 30.000,- Kč a vyšší,
 - g) o opravách anebo o stavebních úpravách nevyžadujících změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - i) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotek,
 - l) 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 v čl. VII. odst. 2 písm. f) těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - m) určení smluvního správce, který má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o jeho změně,

- n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství. Není-li zvolen, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Pokud předseda neplní povinnost shromáždění svolat, jsou též oprávněni svolat shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro jednání shromáždění.
 4. 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, nejméně však na žádost dvou členů, a to tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení této žádosti. Nebude-li svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek.
 5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na vývěsce společenství. Základním způsobem zasílání pozvánky je odeslání emailem na emailovou adresu člena. Požádá-li o to člen, může mu být pozvánka zaslána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na jím sdělenou adresu.
 6. Písemná pozvánka musí být doručena vlastníkům jednotek 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.
 7. Jednání shromáždění řídí předseda a v případě jeho nepřítomnosti osoba zvolená shromážděním. V případě svolání shromáždění svolavateli podle odstavce 3. nebo 4. řídí jednání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavateli.
 8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná (podpis nemusí být ověřen) a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
 9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupení členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
 11. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství nestanoví-li stanovy či zákon jinak.
Pokud se jedná o volbu nebo odvolání předsedy, revizora nebo člena kontrolní komise, je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Pokud se jedná o schválení nebo změnu stanov; o vyslovení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, o opravu, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravu domu, jíž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, o změnu účelu užívání stavby, o změnu stavby (např. nástavba, přístavba), jakož i o podstatné změny týkající se společných částí nemovité věci, je třeba souhlasu tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných členů společenství.

12. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3.
13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost týkající se správy domu a pozemku, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
14. 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.
15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství nebo u smluvního správce.
16. Ustanovení odstavců 14. a 15. se přiměřeně použijí pro zápisy z kontrolní komise.
17. Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

Čl. VIII

Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí alespoň patnáct dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I odst. 3. těchto stanov.

4. Nebude-li to v rozhodné době v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, může být hlasování může být vedeno i elektronickou formou prostřednictvím k tomu určených technických prostředků - aplikace, která splňuje požadavky na identifikaci vlastníka jednotky, zabezpečení hlasování a zachování integrity dat. Aplikace musí umožňovat zobrazení návrhu rozhodnutí v plném znění a zaznamenání hlasu vlastníka včetně data a času jeho odeslání. Elektronicky odeslané hlasování je považováno za rovnocenné písemnému vyjádření, pokud je provedeno v souladu s výše uvedenými požadavky.
5. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy v čl. VII. vyžadují vyšší počet hlasů. Stanoví-li tak zákon, počítá se většina z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. IX

Předseda

1. Předseda společenství je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, zastupuje společenství ve všech záležitostech a za společenství jedná samostatně. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
3. Předseda společenství je volen shromážděním. Pokud předseda ze své funkce odstoupí, je v takovém případě současně povinen svolat shromáždění k volbě nového předsedy společenství, a to tak, aby se konalo nejpozději do 60 dnů od odstoupení.
4. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství,
 - 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,
- j) zajišťuje případnou změnu osoby správce,
- k) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- l) 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,
- m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- n) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je dvoučlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
4. Nejsou-li kontrolní komise či revizor zřízeni nebo zvoleni, vykonává kontrolní činnost shromáždění vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby 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. 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, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční a emailová adresa pro doručování, telefonní číslo, počet hlasů při hlasování na shromáždění a uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem.
4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a to zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na jednání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přepлатů,
 - g) 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 a těchto stanov a má zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku nebo zálohy na ně, stanovené zálohy na úhradu za služby a energie a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- c) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- d) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;
- 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 občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, a upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, oznámí to předem společenství a umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu;
- 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 předseda alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně telefonního čísla a emailové adresy (zejména za účelem operativního výkonu správy a řešení havárií) a včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu společenství změny skutečností rozhodných 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,
- k) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
- l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- m) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),

- o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - p) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - q) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání,
 - r) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s předsedou společenství.
5. Neuhradí-li člen zálohy na služby poskytované společenstvím za dobu delší než dva měsíce, může společenství tyto služby přestat poskytovat (jednotku odpojit).

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) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi 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 a na vlastní správní činnost a dále na úhradu

za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
4. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
5. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.
7. Společenství zřizuje fond oprav. Pokud nebylo určeno jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, všichni členové společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na správní činnost (nebo zálohy na ně, rozhodne-li shromáždění o hrazení zálohovém) a zálohy na úhradu za služby a energie, platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny.
2. Nebylo-li prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám určeno jinak, rozvrhnou se příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost (tedy je přispíváno vlastníky jednotek) podle obecně závazného právního předpisu.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby a případně zálohových příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Vyúčtování záloh na služby,

případně společně s vyúčtováním zúčtovatelných příspěvků na správu domu a pozemku, se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný ve lhůtě uvedené ve vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců po doručení vyúčtování.

4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu a pozemku povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vyúčtovat a vypořádat. Lze provést vyúčtování a vypořádání příspěvku na vlastní správní činnost, pokud je tento příspěvek stanoven jako zálohový, a to až po skončení zúčtovacího období (kalendářního roku) ve lhůtách uvedených v odst. 3. Příspěvek na správu domu a pozemku se nevyúčtovává a převodci jednotky se nevyčerpané prostředky z něho nevrací ani po skončení zúčtovacího období.
5. Sestavuje-li statutární orgán rozpočet, obsahuje tento předpokládané příjmy a výdaje a schvaluje jej na kalendářní rok shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI

Určení prvního člena statutárního orgánu

1. Prvním předsedou společenství je ATRIA Flex s.r.o, IČO 23160004, se sídlem Blatnická 4219/4, Židenice, 62800 Brno zast. Ing. Eou Kisielovou, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]

Tyto stanovy byly přijaty dne

DOHODA BYTOVÝCH SPOLUVLASTNÍKŮ O ZMĚNĚ PROHLÁŠENÍ
VLASTNÍKA,
DOHODA O BEZÚPLATNÉM PŘEVODU SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ NA
NEMOVITOSTECH,
SMLOUVY O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI,
učiněná ve smyslu ust. § 1169, § 1267, §1746, odst. 2 zákona č. 89/2012
Sb., občanský zákoník (dále též jen „Dohoda“); mezi těmito účastníky:

Bytové družstvo Hamerláky

sídlo Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno
zast. předsedou představenstva Ing. Valterem Bočkem a místopředsedou
představenstva Tomášem Vokřínkem
IČO: 25586904
(dále též „vlastník č. 1“ nebo „Oprávněný ze služebností I.“ nebo „Oprávněný
ze služebností II. a) a b“)

nar.:
trvale bytem
(dále též „vlastník č. 2“)

nar.:
trvale bytem
(dále též „vlastník č. 3“)

nar.:
trvale bytem
(dále též „vlastník č. 4“)

nar.:
trvale bytem
(dále též „vlastník č. 5“)

nar.:
trvale bytem
(dále též „vlastník č. 6“)

nar.:
trvale bytem
(dále též „vlastník č. 7“)

nar.:
trvale bytem
(dále též „vlastník č. 8“)

Statutární město Brno

sídlo Dominikánské náměstí 196/1, Brno-město, 602 00 Brno
IČO: 44992785
zast. primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

na základě pověření dle usnesení Zastupitelstva města Brna přijatého na ... zasedání konaném dne je k podpisu pověřena JUDr. Iva Marešová, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna (dále též „vlastník č. 9“ nebo jako „Povinný ze služebnosti I.“ nebo jako „Povinný ze služebnosti II. a) a b)“ nebo jako „Oprávněný ze služebností III. a) a b) č. 1)“

vlastníci č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 společně rovněž jako „Vlastníci“ nebo „Vlastníci č. 1 – č. 9“ nebo „Povinní ze služebností III. a) a b)“; vlastníci č. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8 společně rovněž jako Vlastníci č. 1 – č. 8;

Vlastníci č. 1 – č. 8 dle čl. I Dohody; Vlastníci č. 1 – č. 8 dle čl. V. Dohody, vlastník č. 1 dle čl. II. a III Dohody budou po podpisu Dohody právně zastoupeni

Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.

sídlo Pisárecká 555/1a, Pisárky, 603 00 Brno

IČO: 46347275

Statutární orgán:

Ing. Daniel Struž, MBA, předseda představenstva

k podpisu Dohody je na základě zmocnění ze dne 16.12.2022 pověřen Ing. Jakub Kožnárek - generální ředitel

(dále jako „Oprávněný ze služebností III. a) a b) č. 2)“

Všichni uvedení účastníci společně dále také jako „Účastníci“

Preamble

Shora uvedení Vlastníci č. 1 – č. 9 jsou vlastníky jednotek č. 63/1 – č. 63/30 nacházejících se v budově č. p. 63 postavené na pozemku parc. č. 264/4, a dále vlastníky spoluvlastnických podílů na společných částech budovy č. p. 63, pozemku parc. č. 264/4 – zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parc. č. 264/2- zahrada, vše v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Jednotky byly vymezeny dle 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 (zákon o vlastnictví bytů).

Dohoda bytových spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka, dohoda o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na nemovitostech, smlouvy o zřízení služebnosti dále jen „Dohoda“, je uzavírána v souvislosti s vypořádáním historické družstevní bytové výstavby spolufinancované z dotačních prostředků ze státního rozpočtu a z Fondu bytové výstavby statutárního města Brna.

I.

Dohoda spoluvlastníků o změně prohlášení vlastníka

Geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 vyhotoveným společností MapKart s.r.o. byly z pozemku parc. č. 264/2 – zahrada o výměře 797 m², v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město odděleny tyto pozemky:

- pozemek parc. č. 264/10 o výměře 176 m²;
- pozemek parc. č. 264/11 o výměře 27 m²;
- pozemek parc. č. 264/12 o výměře 11 m²;
- pozemek parc. č. 264/13 o výměře 10 m²;
- pozemek parc. č. 264/14 o výměře 98 m²;
- pozemek parc. č. 264/15 o výměře 162 m²;
- pozemek parc. č. 264/16 o výměře 57 m²;
- pozemek parc. č. 264/17 o výměře 55 m²;
- pozemek parc. č. 264/18 o výměře 7 m²;
- pozemek parc. č. 264/19 o výměře 12 m²;
- pozemek parc. č. 264/20 o výměře 3 m²;

přičemž dle uvedeného geometrického plánu je daná nová výměra nového pozemku parc. č. 264/2, a to 179 m², k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno.

Vlastníci č. 1 - č. 8 zmocňují tímto Zástupce k zajištění souhlasu Odboru stavebního úřadu Magistrátu města Brna, s oddělením pozemků p. č. 264/10, p. č. 264/11, p. č. 264/12, p. č. 264/13, p. č. 264/14, p. č. 264/15, p. č. 264/16, p. č. 264/17, p. č. 264/18, p. č. 264/19, p. č. 264/20 od pozemku parc. č. 264/2 – zahrada, o výměře 797 m² v k. ú. Sadová dle uvedeného geometrického plánu č. 1194-187a/2023 dle § 216 z. č. 283/2021 Sb.; stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Zástupce je oprávněn ustanovit za sebe dalšího zástupce.

Dne 6. 8. 2024 vydal Odbor vodního a lesního hospodářství a zemědělství Magistrátu města Brna (také jako OVLHZ), čj. MMB/0718521/2024 mj. souhlas se změnou druhu pozemku parc. č. 264/2 o výměře 797 m², vedeného dosud v katastru nemovitostí jako „zahrada“ ve spojení s geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 ohledem na uskutečněnou změnu druhu pozemku a způsobu jejich využití v terénu. Podle ustan. § 9 odst. 2 písm. b) bod 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu není třeba souhlas orgánu ochrany ZPF k odnětí pozemku p. č. 264/2 v k. ú. Sadová ze zemědělského půdního fondu, neboť pozemky tvoří nezastavěnou část zastavěného stavebního pozemku. Změna druhu pozemku a způsobu využití byla uskutečněna dle územního rozhodnutí vydaného městskou částí Brno-Královo Pole dne 9. 9. 1997, č.j. OÚSR 97/9666/US/1425/Ing. Pill. Vlastníci č. 1. – č. 9. se dohodli, že ohlásí změnu druhu pozemku a způsobu využití částí pozemku parc. č. 264/2 – zahrada o výměře 797 m² oddělené

Geometrickým plánem č. 1194-187a/2023 Katastrálnímu úřadu pro Jihomoravský kraj:

- pozemek p. č. 264/10, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 176 m²;
- pozemek p. č. 264/11, ostatní plocha, zeleň, o výměře 27 m²;
- pozemek p. č. 264/12, ostatní plocha, zeleň, o výměře 11 m²;
- pozemek p. č. 264/13, ostatní plocha, zeleň, o výměře 10 m²;
- pozemek p. č. 264/14, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 98 m²;
- pozemek p. č. 264/15, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 162 m²;
- pozemek p. č. 264/16, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 57 m²;
- pozemek p. č. 264/17, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 55 m²;
- pozemek p. č. 264/18, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 7 m²;
- pozemek p. č. 264/19, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 12 m²;
- pozemek p. č. 264/20, ostatní plocha, zeleň, výměře 3 m².

Zbývá část pozemku parc. č. 264/2 po oddělení výše uvedených pozemků je označena jako č. 264/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 179 m².

OVLHZ MMB nemá námitek proti zápisu uvedené změny druhu a způsobu využití pozemků v katastru nemovitostí.

Shora uvedení Vlastníci činí tuto dohodu s odkazem na prohlášení vlastníka obsažené ve smlouvě o výstavbě č. 6197 9 045 mezi dnes již zaniklou společností MiTTaG, spol. s r. o. pozemní a průmyslové stavitelství, IČO: 00547514, a vlastníkem č. 9 z 6. 11. 1997, ve znění dodatku č. 1 ze dne 2. 8. 1999 a dodatku č. 2 ze dne 16. 6. 2000, (dále jen „Smlouva o výstavbě“), za účelem nového určení funkčního celku, který je spojen s vlastnictvím jednotek tak, že nově bude funkčním celkem nově oddělený pozemek parc. č. 264/10 – ostatní plocha, o výměře 176 m², který patří ke všem jednotkám v domě č. p. 63 ve stejné výši spoluvlastnických podílů jako na společných částech budovy č.p. 63 a na pozemku parc. č. 264/4, vše v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno.

Vlastníci všech jednotek č. 63/1 – č. 63/30 touto dohodou o změně prohlášení vlastníka obsažené ve Smlouvě o výstavbě rozhodli, že nově již nebudou funkčními celky budovy č. p. 63 a pozemku parc. č. 264/4 v k. ú. Sadová nově oddělené a vzniklé pozemky dle GP č. 1194-187a/2023, které by patřily k jednotkám č. 63/1 – č. 63/30 jako neoddělitelné celky, a to konkrétně tyto pozemky:

- pozemek parc. č. 264/2 - ostatní plocha, o výměře 179 m²;
- pozemek parc. č. 264/11 - ostatní plocha, o výměře 27 m²;
- pozemek parc. č. 264/12 - ostatní plocha, o výměře 11 m²;
- pozemek parc. č. 264/13 - ostatní plocha, o výměře 10 m²;
- pozemek parc. č. 264/14 - ostatní plocha, o výměře 98 m²;
- pozemek parc. č. 264/15 - ostatní plocha, o výměře 162 m²;
- pozemek parc. č. 264/16 - ostatní plocha, o výměře 57 m²;
- pozemek parc. č. 264/17- ostatní plocha, o výměře 55 m²;

- pozemek parc. č. 264/18 - ostatní plocha, o výměře 7 m²;
 - pozemek parc. č. 264/19 - ostatní plocha, o výměře 12 m²;
 - pozemek parc. č. 264/20 - ostatní plocha, o výměře 3 m²;
- /dále jen „předmětné pozemky“/.

Všechny takto uvedené předmětné pozemky se stávají samostatnými pozemky oddělenými od budovy č.p. 63 a jednotek v ní vymezených, kdy se již nejedná o funkční celky neoddělitelně spojené s jednotkami č. 63/1 – č. 63/30, přičemž spoluvlastnické podíly na výše uvedených předmětných pozemcích se touto dohodou stanovují a určují následovně:

Vlastník č. 1 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 184569/500000 na předmětných pozemcích;
 Vlastník č. 2 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 19/1250 na předmětných pozemcích;
 Vlastník č. 3 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 79/5000 na předmětných pozemcích;
 Vlastník č. 4 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 31/2000 na předmětných pozemcích;
 Vlastník č. 5 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 153/5000 na předmětných pozemcích;
 Vlastník č. 6 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 7/500 na předmětných pozemcích;
 Vlastník č. 7 a vlastník č. 8 jsou ve společném jmění manželů vlastníky spoluvlastnického podílu ve výši id. 39/2500 na předmětných pozemcích;
 Vlastník č. 7 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 9/625 na předmětných pozemcích;
 Vlastník č. 9 je vlastníkem spoluvlastnického podílu ve výši id. 254881/500000 na předmětných pozemcích.

K jednotkám č. 63/1 – č. 63/30 nacházejícím se v budově č. p. 63 postavené na pozemku parc. č. 264/4 v k. ú. Sadová náleží spoluvlastnické podíly na společných částech budovy č. p. 63 stojící na pozemku parc. č. 264/4, pozemku parc. č. 264/4, souvisejícího pozemku parc. č. 264/10 - ostatní plocha, odděleného dle GP č. 1194-187a/2023 od pozemku p. č. 264/2, vše v k. ú. Sadová, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město v nezměněné výši.

Účastníci berou na vědomí, že pozemek p. č. 264/10 - ostatní plocha v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, je dotčen zařízením distribuční soustavy - elektrickou sítí s podzemním vedením NN ve vlastnictví EG.D., a. s., IČO: 280 85 400. Rozsah ochranného pásma vyplývá z geometrického plánu č. 1194-187a/2023, kde je plocha ochranného pásma označena jako „věcné břemeno B“. A dále je pozemek p. č. 264/10 - ostatní plocha v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, dotčen ochranným pásmem vodovodního řádu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu, které činí v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb. dle ust. § 23, odst. 3 a), 1,5 m ve znění pozdějších předpisů vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řádu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou stranu. Rozsah ochranného pásma vyplývá

z geometrického plánu č. 1194-187c/2023. A dále je pozemek p.č. 264/10 - ostatní plocha v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, dotčen uložením vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26 vč. jejího ochranného území, které je 0,75 m vodorovně od osy potrubí vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26 na každou stranu. Rozsah ochranného území vyplývá z geometrického plánu č. 1194-187a/2023, kde je plocha ochranného území označena jako „věcné břemeno A“.

II.

Dohoda o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích

S odvoláním na Smlouvu o výstavbě, se kterou souvisela povinnost developera dokončit a předat vlastníkově č. 9 vybudovanou technickou infrastrukturu, která byla spolufinancována z dotačních prostředků státního rozpočtu a z Fondu bytové výstavby statutárního města Brna se Vlastníci č. 1- č. 8 tímto dohodli, že spoluvlastnické podíly na pozemcích označených dle GP č. 1194-187a/2023, jako

- pozemek parc. č. 264/2 – ostatní plocha, o výměře 179 m²;
- pozemek parc. č. 264/11 - ostatní plocha, o výměře 27 m²;
- pozemek parc. č. 264/12 - ostatní plocha, o výměře 11 m²;
- pozemek parc. č. 264/13 - ostatní plocha, o výměře 10 m²;
- pozemek parc. č. 264/14 - ostatní plocha, o výměře 98 m²;
- pozemek parc. č. 264/15 - ostatní plocha, o výměře 162 m²;
- pozemek parc. č. 264/16 - ostatní plocha, o výměře 57 m²;
- pozemek parc. č. 264/17 - ostatní plocha, o výměře 55 m²;
- pozemek parc. č. 264/18 - ostatní plocha, o výměře 7 m²;
- pozemek parc. č. 264/19 - ostatní plocha, o výměře 12 m²;
- pozemek parc. č. 264/20 - ostatní plocha, o výměře 3 m².

převádí bezúplatně do vlastnictví vlastníka č. 9,

a to:

Vlastník č. 1 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků 184569/500000;

Vlastník č. 2 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 19/1250;

Vlastník č. 3 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 79/5000;

Vlastník č. 4 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 31/2000;

Vlastník č. 5

spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 153/5000;

Vlastník č. 6 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 7/500;

Vlastníci č. 7 a 8 (SJM) spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 39/2500.

Vlastník č. 7 spoluvlastnické podíly k uvedeným pozemkům o velikosti každého z pozemků o velikosti 9/625.

Vlastník č. 9 tyto spoluvlastnické podíly na pozemcích do svého vlastnictví přijímá. Zároveň prohlašuje, že je seznámen se skutečným stavem převáděných pozemků.

Spolu s převáděnými spoluvlastnickými podíly na uvedených pozemcích převádí na Vlastníka č. 9 všechny součásti a příslušenství, kterými jsou zejména zpevněné plochy, obrubníky, chodník, patníky.

Vlastníci souhlasně prohlašují, že vzhledem k charakteru užívání převáděných pozemků nedojde k fyzickému protokolárnímu předání a převzetí převáděných spoluvlastnických podílů na pozemcích. Dle dohody Vlastníků se za protokolární předání považuje okamžik doručení vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva dle čl. II této Dohody do katastru nemovitostí pro Vlastníka č. 9.

Převodem spoluvlastnických podílů na převáděných pozemcích současnými vlastníky na vlastníka č. 9 považuje vlastník č. 9 bytovou výstavbu co se týče splnění povinnosti po dokončení výstavby převést dotovanou technickou infrastrukturu na statutární město Brno /vlastník č. 9/ za vypořádanou. Vlastníci předpokládají uzavření dalších závazků – trojstranných dohod o narovnání mezi statutárním městem Brnem, vlastníkem č. 1 a jeho členy k vypořádání dalších povinností ze Smlouvy o výstavbě.

Dohoda Vlastníků č. 1- č. 9 o změně prohlášení vlastníka dle čl. I této Dohody, záznam změny druhu pozemku a rozdělení pozemku dle čl. I Dohody a dohoda o bezúplatném převodu spoluvlastnických podílů na pozemcích dle čl. II této Dohody a smlouvy o zřízení služebnosti dle čl. III., IV. a V. této Dohody jsou pro zápis do katastru nemovitostí neoddělitelná právní jednání.

Vlastníci č. 1 – č. 8 zmocňují tímto Zástupce, aby je procesně zastupoval v celém řízení o vkladu práv z této dohody o změně prohlášení vlastníka budovy včetně záznamu o změně druhu pozemku a rozdělení pozemku, a převodu vlastnického práva k převáděným spoluvlastnickým podílům na pozemcích na vlastníka č. 9 dle této Dohody před příslušným katastrálním úřadem, Správní poplatky s tím spojené uhradí vlastník č. 1. Zástupce je oprávněn pověřit dalšího zástupce.

III.

Smlouva o zřízení služebnosti I.

Vlastník č. 9, jako výlučný vlastník pozemku p. č. 264/1 - zahrada, v k.ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město (dále jen „služebný pozemek“), zřizuje touto Dohodou služebnost inženýrské sítě ve stavu tak, jak je zapsán

v katastru nemovitostí před rozdělením dle GP 1194-187a/2023, k části pozemku parc. č. 264/1 a před zápisem změny druhu pozemku a způsobu jeho využití, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1194-187b/2023, označeného v GP jako „věcné břemeno“, ve prospěch vlastníka č. 1 jako Oprávněného ze Služebnosti I., spočívající v povinnosti vlastníka č. 9 jako Povinného ze Služebnosti I. strpět na služebném pozemku umístění podzemní sítě a nadzemního zařízení - sloupu veřejného osvětlení (VO). Povinný ze služebnosti I. se zavazuje umožnit Oprávněnému ze služebnosti I. vstup a vjezd na služební pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky a údržby inženýrské sítě a nadzemního zařízení VO. Služebnost se zřizuje bezúplatně na dobu provozu této inženýrské sítě a zařízení VO, maximálně však na dobu 10 let od vkladu služebnosti dle této Dohody do katastru nemovitostí. Oprávněný ze služebnosti I. tuto služebnost přijímá. Hodnota Služebnosti I. je stanovena na 10.000 Kč.

Pozemek p. č. 264/1 - zahrada, v k. ú. Sadová okres Brno-město, obec Brno je zatížen služebností ve prospěch společnosti EG.D., a.s. Lidická 1873/36, Černá Pole, 602 00 Brno, IČO: 28085400, jako oprávněného ze služebnosti spočívající ve vedení oprav a údržby kabelového zemního vedení NN a VN dle čl. III. smlouvy v rozsahu GP č. 409-2274/2010 zapsaného v katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj pro k. ú. Sadová ke služebným pozemkům p. č. 103/1 a p. č. 261/1, vše v k. ú. Sadová pod č. V-7830/2013-702. Tato služebnost se zřizované Služebnosti I. nedotýká.

Vlastník č. 1 zmocňuje Zástupce, aby vklad Služebnosti I dle čl. III Dohody do katastru nemovitostí zajistil jménem vlastníka č. 1, tedy aby vlastníka č. 1 procesně zastupoval v celém řízení před Katastrálním úřadem dle této Dohody. Vlastník č. 1 uhradí s tím spojené správní poplatky. Zástupce je oprávněn pověřit jednáním dalšího zástupce.

IV.

Smlouva o zřízení služebností II. a) a b)

Vlastník č. 9, jako nabyvatel pozemků p. č. 264/12, p. č. 264/13, p. č. 264/15, p. č. 264/16 v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, oddělených mj. geometrickým plánem společnosti MapKart č. 1194-187a/2023 od pozemku p. č. 264/2, v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno dle ust. čl. II. Dohody, zřizuje touto smlouvou o zřízení Služebnosti II. a) a b) služebnosti in rem:

- a) na části pozemků 264/12, p. č. 264/15, p. č. 264/16, vše v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, jako služebných pozemcích, služebnost inženýrské sítě – Služebnosti II. a) v rozsahu vymezeném geometrickým plánem pro vymezení věcného břemene k části pozemku č. 1194-187b/2023 u části pozemků p. č. 264/12; p. č. 264/15; p. č. 264/16, vše v k. ú. Sadová, obec Brno, okres Brno-město v rozsahu ploch označených jako „věcné břemeno C“ ve prospěch Oprávněného ze služebnosti II. a) a b); dále jako Služebnost II. a);
- b) na části pozemků p. č. 264/13 a p. č. 264/16, vše v k.ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno v rozsahu ploch označených geometrickým plánem pro vymezení věcného břemene k části pozemku č. 1194-

187b/2023 jako „věcné břemeno D“ ve prospěch Oprávněného ze služebnosti II. a) a b), dále jen „Služebnost II. b)“;

Služebnosti II. a) a b) spočívají v povinnosti vlastníka č. 9 jako Povinného ze Služebnosti II. a) a b) strpět na služebných pozemcích umístění podzemní sítě a nadzemních zařízení veřejného osvětlení (VO). Povinný ze služebnosti II. a) a b) se zavazuje umožnit Oprávněnému ze služebnosti II. a) a b) vstup a vjezd na služebné pozemky po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky a údržby inženýrské sítě. Služebnosti II. a) a b) se zřizují bezúplatně na dobu provozu této inženýrské sítě a zařízení, maximálně však na dobu 10 let od vkladu Služebnosti II. a) a b) dle této Dohody do katastru nemovitostí. Oprávněný ze služebnosti č. II. a) s b) tyto Služebnosti II. a) a b) přijímá.

Služebnosti II. a) a b) jsou sjednávány bezúplatně. Hodnota každé ze Služebnosti II. a) a b) je stanovena ve výši 10.000 Kč.

Vlastník č. 1 zmocňuje Zástupce k zajištění vkladu Služebnosti II. a) a b) dle čl. III Dohody do katastru nemovitostí, tedy aby vlastníka č. 1 procesně zastupoval v celém řízení před Katastrálním úřadem dle této Dohody. Vlastník č. 1 uhradí s tím spojené správní poplatky. Zástupce je oprávněn zmocnit dalšího zástupce .

V.

Smlouva o zřízení služebností III. a) a b)

Vlastníci č. 1- č. 9, jako spoluvlastníci pozemku p. č. 264/2, v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, z něhož byl geometrickým plánem společnosti MapKart č. 1194-187a/2023 oddělen mimo jiné pozemek nově označený jako p. č. 264/10 v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, touto smlouvou o zřízení Služebnosti III. a) a b) zřizují k pozemku p. č. 264/10 v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno, jako služebnímu pozemku, ve prospěch Oprávněného ze služebností III. a) a b) č. 1 a Oprávněného ze služebností III a) a b) č. 2 Služebnosti III. a) a b) in rem, a, to:

- Služebnost III. a) v rozsahu plochy vymezené geometrickým plánem pro vymezení věcného břemene k části pozemku č. 1194-187c/2023; a
- Služebnost III. b) v rozsahu plochy vymezené geometrickým plánem č. 1194-187b/2023 označené jako „věcné břemeno A“.

Služebnosti III. a) a b) spočívají v povinnosti vlastníků pozemku p. č. 264/10 v k. ú. Sadová, okres Brno-město, obec Brno,

- strpět ochranné pásmo vodovodního řádu DN 150 pro veřejnou potřebu a uložení vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26 a zdržet se všeho, co vede k jejich ohrožení;
- respektovat ochranné pásmo vodovodního řádu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu, která je dle ustanovení § 23 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů, odst. 3, písm. a) v šíři 1,5 m vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí vodovodního řádu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu na každou

stranu a ochranné území vodovodní přípojky inventární číslo M-09849, které je 0,75 m vodorovně od osy potrubí přípojky na každou stranu.

Jen s písemným souhlasem Oprávněného ze služebností III. a) a b) č. 1 a Oprávněného ze služebností III. a) a b) č. 2 jsou vlastníci služebného pozemku v ochranném pásmu vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu a ochranném území vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26:

- provádět zemní práce, stavby včetně oplocení, umisťovat konstrukce nebo jiná podobná zařízení či provádět činnosti, které omezují přístup k vodovodnímu řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu a k vodovodní přípojce inventární číslo M-09849/26 anebo které by mohly ohrozit jejich technický stav nebo plynulé provozování;
- vysazovat trvalé porosty;
- provádět skládky mimo skládek jakéhokoliv odpadu;
- provádět terénní úpravy.

Vlastníkem vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu a vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26 je Oprávněný ze služebností III. a) a b) č. 1 a v nájmu Oprávněného ze služebností III. a) a b) č. 2.

Vlastníci služebného pozemku jsou povinni strpět umístění tabulek vyznačující polohu vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu a vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26.

Oprávněný ze služebností III. a) a b) č.1, jako vlastník vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu, je oprávněn na služebném pozemku mít ochranné pásmo vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu, provádět jeho prohlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ho a provádět jeho úpravy vč. stavebních za účelem jeho modernizace nebo zlepšení výkonnosti. Za tím účelem je vlastník vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu oprávněn na služebný pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na služebný pozemek vlastníkům pozemku předem oznámit, její místo označit a zabezpečit. V případě havárie je vlastník vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu oprávněn vstupovat a vjíždět na služebný pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služebný pozemek oznámit vlastníkům služebného pozemku.

Oprávněný ze služebností III. a) a b) č. 1, jako vlastník vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26, je oprávněn na služebném pozemku mít a vést vodovodní přípojku inventární číslo M-09849/26, provádět její obhlídky a kontroly, provozovat, udržovat, opravovat ji a provádět její úpravy vč. stavebních. Za tím účelem je vlastník vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26 oprávněn na služebný pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu.

Oprávněný ze služebností III. a) a b) č. 2, jako provozovatel vodovodního řadu DN 150 pro veřejnou potřebu, je oprávněn na služebném pozemku provádět prohlídky a kontroly vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou

potřebu, udržovat a opravovat ho, to vše za účelem jeho provozování. Za tím účelem je Oprávněný ze služebností III. a) a b) č. 2, jako provozovatel vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu, oprávněn na služební pozemek vstupovat a vjíždět po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu, svůj vstup a vjezd na pozemek Povinným ze služebností č. III., jako vlastníkům služebního pozemku, předem oznámit, její místo označit a zabezpečit. V případě havárie je Oprávněný ze služebností III. a) a b) č. 2, jako provozovatel vodovodního řadu DN 150 vodovodu pro veřejnou potřebu, oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek bez předchozího oznámení, je však povinen po odstranění havárie svůj vstup a vjezd na služební pozemek oznámit vlastníkům služebního pozemku.

Oprávněný ze služebností III.a) a b) č. 2, jako nájemce vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26, je oprávněn vstupovat a vjíždět na služební pozemek za účelem provádění údržby a oprav vodovodní přípojky inventární číslo M-09849/26.

Oprávnění ze služebností III. č. 1 a č. 2 tyto služebnosti přijímají.

Služebnosti III. a) a b) jsou sjednávány bezúplatně a trvale (na dobu neurčitou). Hodnota každé ze Služebností III. a) a b) je stanovena ve výši 10.000 Kč.

Dle dohody Účastníků vklad Služebností III. a) a b) dle čl. V Dohody zajistí jménem Vlastníků č. 1 – č. 8, jako Povinných ze služebností III a) a b), vyjma vlastníka č. 9, Zástupce. Vlastníci č. 1 – č. 8 tedy zmocňují Zástupce, aby vklad Služebností III. a) a b) dle čl. V Dohody zajistí jménem Vlastníků č. 1 – č. 8, jako Povinných ze služebností III a) a b), do katastru nemovitostí zajistil jménem vlastníků č. 1 – č. 8, tedy aby vlastníky č. 1 – č. 8 procesně zastupoval v celém řízení před Katastrálním úřadem dle této Dohody. Vlastník č. 1 uhradí s tím spojené správní poplatky. Zástupce je oprávněn zmocnit dalšího zástupce.

VI.

Závěrečná ustanovení

Vlastníci č. 1 – č. 8 zmocňují Zástupce, aby je procesně zastupoval v celém řízení před Katastrálním úřadem dle této Dohody. Dále Vlastníci č. 1 – č. 8 zmocňují Zástupce pro případ, že dojde z jakéhokoliv důvodu k zamítnutí návrhu na povolení vkladu práv dle této Dohody do katastru nemovitostí nebo řízení o takovém návrhu bude příslušným katastrálním úřadem z jakéhokoliv důvodu přerušeno či zastaveno, k odstranění vad, jež k takovému zamítnutí návrhu nebo zastavení či přerušení řízení vedly, a to včetně uzavření dodatku k této Dohodě nebo nové dohody tak, aby vklad všech práv dle této Dohody do katastru nemovitostí mohl být povolen, to vše maximální míře za stejných podstatných podmínek jako je ujednáno v této Dohodě.

Účastníci Dohody se dohodli, že v případě, že Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město, návrh na vklad vlastnického práva a služebností zřizovaných touto Dohodou do katastru nemovitostí zamítne nebo řízení zastaví a příslušné rozhodnutí nabude právní moci, uzavřou novou Dohodu, která bude splňovat zákonné podmínky pro provedení vkladu vlastnického práva a práva služebností do katastru nemovitostí. Budou-li Účastníci Dohody příslušným katastrálním úřadem vyzváni k doplnění listin či návrhu, zavazují se k bezodkladné vzájemné součinnosti.

Tato Dohoda je svobodným a vážným projevem vůle účastníků Dohody.

Účastníci Dohody prohlašují, že na Dohodu připojují své vlastnoruční podpisy svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Práva a povinnosti Účastníků v Dohodě blíže neupravená se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, a právním řádem České republiky.

Jakékoliv změny této Dohody mohou být provedeny pouze písemnou formou, podepsanou Účastníky, resp. zástupci Účastníků, jako její vzestupně číslované dodatky.

Tato Dohoda je vyhotovena ve 13 stejnopisech, všechny s platností originálu, z nichž po 2 vyhotoveních obdrží Vlastníci č. 1 a 9, ostatní účastníci po jednom vyhotovení, 1 vyhotovení je určeno pro zajištění zápisu práv dle této Dohody do katastru nemovitostí a pro řízení u Odboru stavebního řádu Magistrátu města Brna 1 vyhotovení obdrží zástupce pro účely zastoupení. Účastníci Dohody berou na vědomí, že tato Dohoda podléhá uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon o registru smluv“). Zaslání Dohody správci registru smluv k uveřejnění v registru smluv zajišťuje vlastník č. 9.

Účastníci Dohody souhlasí s tímto uveřejněním a prohlašují, že skutečnosti uvedené v Dohodě nepovažují za obchodní tajemství a výslovně souhlasí s jejich užitím a zveřejněním bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek. Pokud některé ustanovení této Dohody bude nebo se stane v jakémkoli ohledu protiprávním, neplatným nebo nevymahatelným, nebude tím dotčena ani oslabena platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Dohody. Účastníci dohody se zavazují takové protiprávní, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení bezodkladně nahradit jiným ustanovením formou dodatku k této Smlouvě, které co nejvíce odpovídá původnímu záměru smluvních stran.

Vlastníci č. 1 – č. 8 potvrzují, že byli vlastníkem č. 9 seznámeni s informacemi o zpracování osobních údajů pro splnění účelu této Dohody. Blížší informace o zpracování osobních údajů poskytne Město na svých internetových

stránkách www.brno.cz/gdpr/. Oprávněný ze služebností III. a) a b) č. 2 poskytuje informace o zpracování osobních údajů na svých internetových stránkách www.bvk.cz a v sídle společnosti.

Účastníci Dohody berou na vědomí, že statutární město Brno a Brněnské vodárny a kanalizace, a.s. jsou povinné subjekty dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

Účastníci Dohody shodně výslovně prohlašují, že si Dohodu přečetli, tato byla sjednána po vzájemném projednání, na základě vážné a svobodné vůle.

Dohoda byla projednána a schválena na členské schůzi vlastníka č. 1 konané dne

Přílohu Dohody tvoří Geometrické plány č. 1194-187a/2023, 1194-187b/2023 a č. 1194-187c/2023.

DOLOŽKA

Dohoda byla schválena Zastupitelstvem města Brna na Z.... zasedání konaném dne , bod č.

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
[Redacted Signature]

.....
za statutární město Brno
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

.....
za Bytové družstvo Hamerláky
Ing. Valter Boček
předseda představenstva
Bytového družstva Hamerláky

.....
za Bytové družstvo Hamerláky
Tomáš Vokřínek
místopředseda představenstva
Bytového družstva Hamerláky

.....
za Brněnské vodárny a kanalizace, a.s.
Ing. Jakub Kožnárek
generální ředitel

STANOVY

Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno

(podle zákona č. 89/2012 Sb.)

ČÁST PRVNÍ – VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I

Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno (dále jen „**společenství**“) je právnickou osobou, která vznikla v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.
2. Členy společenství jsou vlastníci jednotek – bytů a nebytových prostorů (dále jen „**jednotek**“) v budově s č.p. 62, která je postavena na pozemku p. č. 264/5, zaps. u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno – město na LV č. 675 pro obec Brno, k.ú. Sadová.
3. Jednotka může být v podílovém spoluvlastnictví více osob nebo součástí společného jmění manželů. Členy společenství jsou v takovém případě všichni spoluvlastníci jednotky nebo oba manželé, kteří jsou povinni písemně zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků, a v případě že společenství zanikne, pak vůči správci budovy. Toto zmocnění jsou vlastníci povinni předložit společenství, a to nejpozději do deseti kalendářních dní ode dne nabytí jednotky do spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů. Společný zástupce se může při účasti a hlasování na shromáždění, jakož i jiných úkonech vůči společenství, nechat zastoupit třetí osobou.
4. Společenství je jako právnická osoba způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem pouze při naplňování účelu svého založení, kterým je zajišťování správy domu a pozemku (dále jen „**správa domu a pozemku**“) a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v zákonech a v těchto stanovách.
5. Ke změně těchto stanov není třeba notářského zápisu.
6. Co je uvedeno v těchto stanovách o bytech, platí přiměřeně také pro nebytové prostory.

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství: **Společenství vlastníků Kociánka 62, Brno**
2. Sídlo společenství: Kociánka 62/20, Sadová, 612 00 Brno

ČÁST DRUHÁ – PŘEDMĚT ČINNOSTI A ÚČEL SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a pozemku a další činnosti

1. Předmětem činnosti a účelem společenství je správa pozemku p.č. 264/5, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 344 m² a p.č. 264/21, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 127 m² v obci Brno, k.ú. Sadová (oba pozemky označeny dále jen „**pozemek**“), a budovy s č.p. 62,

kteřá je postavena na pozemku (dále jen „**dům**“). Dům a pozemek je dále označován též pouze jako „**nemovitá věc**“.

Správou domu a pozemku se rozumí vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech vlastníků jednotek v domě nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, zejména 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, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,
 - e) stavebních úprav a jiných změn společných částí domu, včetně změn vedoucích ke změně v účelu jejich užívání,
 - f) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,
 - g) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu.
2. Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství. Společenství 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. Společenství může s třetími osobami právně jednat pouze v mezích svého účelu, v jehož rámci může uzavírat 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.
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění z jím uzavřených smluv a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany třetích osob.
4. Při plnění úkolů podle zákona 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, popřípadě dalších příspěvků na činnosti dle těchto stanov,
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou vybírány,
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících k činnosti společenství,
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
 - e) vedení účetnictví v souladu s platnými právními předpisy,
 - f) vedení seznamu členů společenství a osob, kterým vlastník přenechal byt k užívání.
5. Společenství zajišťuje buď přímo, nebo na základě smluv uzavřených společenstvím s dodavatelem plnění spojená s užíváním jednotek a společných částí domu (dále jen „služby“), zejména vody a odvádění odpadních vod, dodávku tepla a TUV, osvětlení společných prostor v domě. 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 osobám, tj. lidem, nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.
7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu zákona 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.
8. Pokud je nezbytné, aby člen společenství uzavřel domovní uzávěry vody, elektřiny nebo plynu, projedná to předem se statutárním orgánem společenství a vyžádá si jeho souhlas. Člen společenství zajistí, aby uzavření a otevření uzávěrů bylo včas oznámeno ostatním dotčeným členům společenství. To neplatí v případě havárií nebo při odvracení nebezpečných situací. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách ve výlučném užívání člena společenství (sklepní kóje, garáže apod.), musí být přijata taková opatření, aby k nim byl umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

Čl. IV

Změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje změny účelu užívání stavby a změny stavby, pokud není dále uvedeno jinak.

Čl. V

Zajišťování správy domu a pozemku a dalších činností na základě smlouvy se správcem, pravidla pro užívání společných částí

1. V souladu s usnesením shromáždění společenství (dále jen „**shromáždění**“) může pro 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 o správě smluvní správce (dále jen „**správce** nebo **smluvní správce**“).
2. Smlouva o správě obsahuje zejména:
- a) vymezení činností, které bude správce vykonávat,
 - b) povinnost správce předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,

- c) povinnost správce před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,
 - d) další náležitosti stanovené shromážděním.
3. Změny osoby smluvního správce schvaluje shromáždění.
4. Uzavřením smlouvy se správcem podle odstavců 1. a 2. nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.
5. Pravidla pro užívání společných částí:
- a) základním zdrojem informací pro vlastníky jednotek je elektronická komunikace (email, aplikace, webové rozhraní, ostatní technické prostředky), informace lze zveřejňovat též na nástěnce umístěné v domě,
 - b) každý vlastník bytu je povinen provádět na svůj náklad včas a řádně potřebnou údržbu a opravy v bytě tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní vlastníky jednotek při výkonu jejich práv. Pokud má vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky v plánu provádět v jednotce činnosti, které generují nadměrný hluk (např. stavební práce apod.), kterými by rušil ostatní obyvatele domu, je povinen na tuto skutečnost upozornit všechny uživatele domu formou oznámení, které vyvěsí na nástěnku ve společných prostorech domu, a to nejméně tři dny před plánovanou činností; výše uvedené činnosti je pak možno provádět pouze v čase 08:00 – 18:00 hod., a to ve všech dnech mimo neděle a státem uznané svátky; časové omezení a povinnost oznámení se nevztahuje na opravy způsobené havárií,
 - c) obyvatelé domu jsou na výzvu předsedy povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení nejpozději do 5 kalendářních dnů ode dne doručení výzvy k ukončení takového jednání,
 - d) v případě poničení společných částí a jejich vnějších prostor, zejména maleb či omítek, povrchů podlah nebo technických zařízení či jakéhokoli jiného poškození společných prostor, způsobené vlastníkem jednotky nebo osobou, jíž vlastník jednotky umožnil přístup do domu, je vlastník jednotky povinen vzniklou škodu odstranit na svoje náklady,
 - e) obyvatelé jsou povinni dodržovat v domě a okolí čistotu a pořádek,
 - f) vlastníci jednotek jsou povinni dbát na to, aby se po domě nepohybovaly cizí osoby; zejména jsou povinni neotevírat cizím osobám dveře a neumožňovat jim volný pohyb po domě,
 - g) schodiště se ponechávají volné, nezastavěné,
 - h) ve vnitřních společných prostorech domu a na balkonech není povoleno kouření,
 - i) ukládání nepotřebných věcí do společných prostor není povoleno; společenství může povolit dočasné umístění věcí, nepřesahující třicet (30) kalendářních dnů, na základě předchozí písemné žádosti, adresované předsedovi; uložené věci nesmí bránit přístupu k ostatním částem domu, které jsou vlastníky jednotek běžně používány; osoba, která dočasné umístění využila, je povinna nejpozději do uplynutí smluvené doby uložení věcí na své náklady uvést místo přechodného uložení do původního stavu, nebo uhradit částku, která společenství vznikne jako náklady za jeho úklid,
 - j) vlastník (nájemce, podnájemce, spolubydlíci) jednotky je plně odpovědný za domácí zvířata, která drží ve svém bytě; k držení nebezpečných zvířat, která

podléhají registraci, je nutný písemný souhlas osoby odpovědné za správu domu a pozemku; vlastník zvířat je povinen zajistit, aby ostatní vlastníci nebyli obtěžováni hlukem, pachem a odpady těchto zvířat; pokud dojde k znečištění společných prostor zvířetem, je vlastník zvířete povinen neprodleně zajistit úklid znečištění na vlastní náklad; zároveň platí, že domácí zvířata se nesmí volně pohybovat ve společných prostorách domu – při pohybu v těchto prostorách musí být vedena na vodítku.

- k) souhlas osoby odpovědné za správu domu je třeba při zásahu do rozvodů vody, kanalizace, plynu nebo elektřiny jakožto společné části domu a při jakémkoli zásahu do vytápění,
- l) všichni obyvatelé domu jsou povinni dodržovat požární řád a domovní řád, je-li vydán.

ČÁST TŘETÍ – ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

Čl. VI

Společná ustanovení o orgánech společenství

1. Orgány společenství jsou:
 - a) shromáždění,
 - b) předseda společenství (dále též jen „předseda“),
 - c) kontrolní komise nebo revizor, rozhodne-li o tom shromáždění.
2. Členem voleného orgánu nebo voleným orgánem (dále společně též jen „člen voleného orgánu“) nebo zástupcem právnické osoby, jako člena voleného orgánu nebo jako voleného orgánu je způsobilý být ten, kdo je plně svéprávný a je bezúhonný ve smyslu jiného právního předpisu. Člen voleného orgánu společenství nebo volený orgán může být volen opětovně. Členství v jednom voleném orgánu nebo výkon funkce voleného orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství.
3. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství nebo orgánu společenství je závazkem osobní povahy. Člen voleného orgánu společenství se může nechat zastoupit při výkonu své funkce pro jednotlivá hlasování jiným členem téhož voleného orgánu (§ 159 odst. 2 občanského zákoníku). Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být volen opětovně.
4. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období.
5. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním. Jeho funkce v takovém případě končí okamžikem jeho odvolání shromážděním.
6. Člen voleného orgánu nebo volený orgán může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Prohlášení o odstoupení musí dojít společenství. Jeho funkce končí v takovém případě uplynutím dvou měsíců ode dne dojití oznámení o odstoupení společenství.

7. Za předsedu společenství, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, provede shromáždění novou volbu, a to do 60 dnů po zániku jeho funkce.
8. Shromáždění může zvolit u každého orgánu mimo předsedy společenství, i libovolný počet náhradníků. Náhradníci nastupují podle svého pořadí na místo člena voleného orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období a jejich funkční období trvá do konce funkčního období těch, jehož jsou náhradníky. Pro náhradníky platí odst. 2 a odst. 3 obdobně.
9. 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.

Čl. VII

Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek.
2. Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:
 - a) změně stanov,
 - b) zřizování orgánů, volbě a odvolávání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
 - c) schválení rozpočtu společenství,
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu a pozemku,
 - e) schválení výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,
 - f) schválení nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací hodnota v kalendářním roce dosáhne souhrnnou částku 30.000,- a vyšší a dále rozhodování o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce je 30.000,- Kč a vyšší,
 - g) o opravách anebo o stavebních úpravách nevyžadujících změnu prohlášení, převyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 50.000,- Kč a vyšší, tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
 - h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků,
 - i) schválení druhu služeb a způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky,
 - j) členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
 - k) změně účelu užívání domu a pozemku nebo jednotek,
 - l) 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 v čl. VII. odst. 2 písm. f) těchto stanov, nebo k jinému nakládání s nimi,
 3. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,
 4. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
 - m) určení smluvního správce, který má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku a rozhodnutí o jeho změně,

- n) rozhodování v dalších záležitostech určených stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.
3. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je předseda společenství. Není-li zvolen, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů společenství, avšak svolat shromáždění jsou oprávněni též vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Pokud předseda neplní povinnost shromáždění svolat, jsou též oprávněni svolat shromáždění vlastníci jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dva z nich. Svolavatel připravuje podklady pro jednání shromáždění.
 4. 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, nejméně však na žádost dvou členů, a to tak, aby se konalo do 30 dnů od doručení této žádosti. Nebude-li svoláno, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků jednotek.
 5. Shromáždění se svolává písemnou pozvánkou, která se doručí všem členům společenství, a současně vyvěsí na vývěsce společenství. Základním způsobem zasílání pozvánky je odeslání emailem na emailovou adresu člena. Požádá-li o to člen, může mu být pozvánka zaslána prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb na jím sdělenou adresu.
 6. Písemná pozvánka musí být doručena vlastníkům jednotek 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.
 7. Jednání shromáždění řídí předseda a v případě jeho nepřítomnosti osoba zvolená shromážděním. V případě svolání shromáždění svolavateli podle odstavce 3. nebo 4. řídí jednání shromáždění člen společenství písemně pověřený všemi těmito svolavateli.
 8. Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit fyzickou osobou, která nemusí být členem společenství. Plná moc musí být písemná (podpis nemusí být ověřen) a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.
 9. Při hlasování je rozhodující velikost spoluvlastnických podílů členů společenství na společných částech domu a pozemku.
 10. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni nebo na základě plné moci zastoupení členové společenství, kteří mají většinu hlasů. Připouští se konání náhradního shromáždění. Náhradní shromáždění způsobilé usnášet se za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají alespoň 40 % všech hlasů.
 11. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství nestanoví-li stanovy či zákon jinak.
Pokud se jedná o volbu nebo odvolání předsedy, revizora nebo člena kontrolní komise, je vyžadován souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech členů společenství.

Pokud se jedná o schválení nebo změnu stanov; o vyslovení předchozího souhlasu k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil, o opravu, modernizaci, rekonstrukci nebo stavební úpravu domu, jíž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech, o změnu účelu užívání stavby, o změnu stavby (např. nástavba, přístavba), jakož i o podstatné změny týkající se společných částí nemovité věci, je třeba souhlasu tříčtvrtinové (3/4) většiny hlasů přítomných členů společenství.

12. Při hlasování zastupuje spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění manželů jejich společný zástupce podle článku I, odstavec 3.
13. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se potřebné většiny nebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoliv člena společenství soud. Jde-li o důležitou záležitost týkající se správy domu a pozemku, může přehlasovaný člen společenství požádat soud, aby o ní rozhodl. Právo je nutno uplatnit u soudu do 3 měsíců ode dne kdy se vlastník o přijetí rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zanikne.
14. 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.
15. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k jednání shromáždění musí být uschovány u předsedy společenství nebo u smluvního správce.
16. Ustanovení odstavců 14. a 15. se přiměřeně použijí pro zápisy z kontrolní komise.
17. Stanoví-li zákon ve věcech bytového spoluvlastnictví působnost vlastníkům jednotek, lze ji vykonat i jejich rozhodnutím přijatým na shromáždění.

Čl. VIII

Rozhodování písemně mimo zasedání (per rollam)

1. O jakékoli záležitosti spadající do působnosti shromáždění může být rozhodováno i mimo zasedání.
2. Návrh musí obsahovat alespoň návrh rozhodnutí, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit, a která činí alespoň patnáct dní. Vyžaduje-li zákon nebo stanovy, aby přijetí rozhodnutí shromáždění bylo osvědčeno veřejnou listinou, návrh musí mít formu veřejné listiny; v takovém případě se vlastníkům jednotek zasílá kopie veřejné listiny o návrhu rozhodnutí. Přijetí rozhodnutí se osvědčuje veřejnou listinou.
3. K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí. Pro spoluvlastníky jednotky a manžele, kteří mají jednotku ve společném jmění, se použije pravidlo dle čl. I odst. 3. těchto stanov.

4. Nebude-li to v rozhodné době v rozporu s obecně závaznými právními předpisy, může být hlasování může být vedeno i elektronickou formou prostřednictvím k tomu určených technických prostředků - aplikace, která splňuje požadavky na identifikaci vlastníka jednotky, zabezpečení hlasování a zachování integrity dat. Aplikace musí umožňovat zobrazení návrhu rozhodnutí v plném znění a zaznamenání hlasu vlastníka včetně data a času jeho odeslání. Elektronicky odeslané hlasování je považováno za rovnocenné písemnému vyjádření, pokud je provedeno v souladu s výše uvedenými požadavky.
5. Předseda oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.
6. Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže zákon nebo stanovy v čl. VII. vyžadují vyšší počet hlasů. Stanoví-li tak zákon, počítá se většina z celkového počtu vlastníků jednotek.

Čl. IX

Předseda

1. Předseda společenství je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
2. Předseda společenství je statutárním orgánem společenství, zastupuje společenství ve všech záležitostech a za společenství jedná samostatně. Za svou činnost odpovídá shromáždění.
3. Předseda společenství je volen shromážděním. Pokud předseda ze své funkce odstoupí, je v takovém případě současně povinen svolat shromáždění k volbě nového předsedy společenství, a to tak, aby se konalo nejpozději do 60 dnů od odstoupení.
4. Předseda společenství jako výkonný orgán společenství zejména:
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,
 - b) odpovídá za vedení účetnictví, za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,
 - c) zajišťuje řádné pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti za škody,
 - d) připravuje podklady pro jednání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství,
 - 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,
- j) zajišťuje případnou změnu osoby správce,
- k) v souladu s občanským zákoníkem, zákonem o službách a s těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,
- l) 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,
- m) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,
- n) plní povinnosti podle občanského zákoníku ve vztahu k veřejným rejstříkům.

Čl. X

Kontrolní komise, revizor

1. Kontrolní komise, resp. revizor, je kontrolním orgánem společenství, který je oprávněn kontrolovat činnost společenství a projednávat stížnosti jeho členů na činnost společenství nebo jeho orgánů. Kontrolní komise nebo její pověřený člen, resp. revizor je oprávněn nahlížet do účetních a jiných dokladů společenství a vyžadovat od předsedy potřebné informace pro svou kontrolní činnost. Kontrolní komise, resp. revizor odpovídá pouze shromáždění a je nezávislá (resp. je nezávislý) na ostatních orgánech společenství.
2. Kontrolní komise je dvoučlenná a volí ji shromáždění. Ze svých členů volí kontrolní komise svého předsedu, který svolává a řídí jednání této komise.
3. Kontrolní komise, resp. revizor v rámci své působnosti zejména:
 - a) kontroluje, zda společenství a jeho orgány vyvíjejí činnost v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
 - b) vyjadřuje se k řádné účetní závěrce společenství a ke zprávě předsedy společenství určené k projednání na schůzi shromáždění,
 - c) podává shromáždění zprávu o výsledcích své kontrolní činnosti,
 - d) může podat předsedovi společenství zprávu o nedostacích zjištěných při své kontrolní činnosti s návrhy na opatření včetně termínů na jejich odstranění.
4. Nejsou-li kontrolní komise či revizor zřízeni nebo zvoleni, vykonává kontrolní činnost shromáždění vlastníků jednotek.

ČÁST ČTVRTÁ – ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XI

Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické osoby 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. 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, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu, korespondenční a emailová adresa pro doručování, telefonní číslo, počet hlasů při hlasování na shromáždění a uvedení jednotky, jejichž je vlastníkem.
4. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

Čl. XII

Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov a to zejména:
 - a) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř stavebně upravovat svoji jednotku, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovu jednotky výkon stejných práv, ani ohrozit, změnit anebo poškodit společné části,
 - b) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
 - c) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, k zastupování na jednání shromáždění a jednání s orgány společenství může zplnomocnit svého zástupce,
 - d) volit a být volen do orgánů společenství,
 - e) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,
 - f) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přepлатků,
 - g) 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 a těchto stanov a má zejména:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,
- b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku nebo zálohy na ně, stanovené zálohy na úhradu za služby a energie a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- c) řídit se při užívání společných částí domu a pozemku a společných zařízení domu a pozemku právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,
- d) udržovat svoji jednotku, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, jde-li však o společné části uvnitř bytu a společné části, které slouží vlastníku jednotky k výlučnému užívání, provádí a hradí pouze údržbu a drobné opravy;
- 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 občanský zákoník, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě, a upravuje-li vlastník jednotky stavebně svůj byt, oznámí to předem společenství a umožní do bytu přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu;
- 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 předseda alespoň 3 dny předem,
- i) oznámit nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl, nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem, předsedovi nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství a pro potřeby správy domu a pozemku, včetně telefonního čísla a emailové adresy (zejména za účelem operativního výkonu správy a řešení havárií) a včetně počtu osob, které budou mít v bytě domácnost spolu s ním,
- j) oznámit bez zbytečného odkladu společenství změny skutečností rozhodných 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,
- k) hradit veškeré měsíční úhrady, zejména stanovené příspěvky na správu domu a pozemku a správní činnost a stanovené zálohy na úhradu za služby vždy nejpozději do 25. dne příslušného měsíce; pro případ prodlení s platbou je povinen zaplatit společenství úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle přísl. právního předpisu,
- l) oznámit společenství předem provádění stavebních úprav v bytě a umožnit přístup společenství i jím přibraným třetím osobám do bytu na základě předchozí výzvy společenství vlastníků pro ověření, zda jím prováděné stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, a to i opakovaně,
- m) zásahy do společných částí nemovité věci, a to i když se nacházejí uvnitř bytu nebo jsou přístupné pouze z bytu, provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem společenství,
- n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby (stavební úpravy bytu),

- o) pro případ havarijních situací sdělit na vyzvání společenství telefonní číslo a adresu osoby v ČR, která umožní bez zbytečného prodlení vstup do bytu a udržovat tyto informace v aktuálním stavu,
 - p) oznámit svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva měsíce, včetně označení osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, bude-li toho nezbytně zapotřebí. Nemá-li člen společenství takovou osobu po ruce, je touto osobou kterýkoliv člen statutárního orgánu společenství,
 - q) oznámit společenství jméno, adresu osoby a tel. č. osoby, již člen společenství přenechal byt do užívání,
 - r) předem oznámit osobě odpovědné za správu domu podnikání nebo jinou činnost v bytě, která může vést k narušení obvyklého klidu a pořádku v domě na dobu nikoli přechodnou.
3. Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
4. V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno g) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice. Nahlížení lze realizovat po předchozí domluvě s předsedou společenství.
5. Neuhradí-li člen zálohy na služby poskytované společenstvím za dobu delší než dva měsíce, může společenství tyto služby přestat poskytovat (jednotku odpojit).

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) dalším způsobem, pokud to stanoví občanský zákoník nebo jiné právní předpisy.
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do katastru nemovitostí; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit předsedovi 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 a na vlastní správní činnost a dále na úhradu

za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

2. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v zákoně a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem.
3. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství.
4. Vlastníci jednotek jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku.
5. Vlastníci jednotek ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu a pozemku, které jsou společné vlastníkům všech jednotek.
6. Vlastníci jednotek jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku.
7. Společenství zřizuje fond oprav. Pokud nebylo určeno jinak, nesou veškeré náklady, tj. jak příspěvky do fondu oprav, tak jeho čerpání, všichni členové společenství poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu.
8. Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu a pozemku, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce dle zákona osobě odpovědné za správu domu a pozemku.

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a pozemku a úhradu cen služeb

1. Příspěvky na správu domu a pozemku a příspěvky na správní činnost (nebo zálohy na ně, rozhodne-li shromáždění o hrazení zálohovém) a zálohy na úhradu za služby a energie, platí členové společenství v částkách stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství vždy k 25. dni měsíce, za který jsou hrazeny.
2. Nebylo-li prohlášením o rozdělení práva k domu a pozemku a na vlastnické právo k jednotkám určeno jinak, rozvrhnou se příspěvky vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost (tedy je přispíváno vlastníky jednotek) podle obecně závazného právního předpisu.
3. Vyúčtování záloh na úhradu za služby a případně zálohových příspěvků na správu domu a pozemku provádí společenství jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení. Vyúčtování záloh na služby,

případně společně s vyúčtováním zúčtovatelných příspěvků na správu domu a pozemku, se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu, přičemž se může jednat jak o poštovní, tak emailovou či jinou elektronickou adresu. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 kalendářních dnů na uplatnění námitek ke způsobu a obsahu vyúčtování. Po uplynutí této reklamační lhůty již reklamovat vyúčtování nelze. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno do 30 dnů od doručení námitky. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný ve lhůtě uvedené ve vyúčtování, nejpozději však do 4 měsíců po doručení vyúčtování.

4. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu a pozemku povinnost příspěvky na správu domu a pozemku a na vlastní správní činnost ani zálohy na plnění spojená s užíváním bytu ke dni účinnosti převodu vyúčtovat a vypořádat. Lze provést vyúčtování a vypořádání příspěvku na vlastní správní činnost, pokud je tento příspěvek stanoven jako zálohový, a to až po skončení zúčtovacího období (kalendářního roku) ve lhůtách uvedených v odst. 3. Příspěvek na správu domu a pozemku se nevyúčtovává a převodci jednotky se nevyčerpané prostředky z něho nevrací ani po skončení zúčtovacího období.
5. Sestavuje-li statutární orgán rozpočet, obsahuje tento předpokládané příjmy a výdaje a schvaluje jej na kalendářní rok shromáždění vlastníků nejpozději do konce měsíce června kalendářního roku, na který se rozpočet schvaluje. Rozpočet se zprávou o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá předseda ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek fondu oprav se převádí do následujícího roku.

Čl. XVI

Určení prvního člena statutárního orgánu

1. Prvním předsedou společenství je ATRIA Flex s.r.o, IČO 23160004, se sídlem Blatnická 4219/4, Židenice, 62800 Brno, zast. Ing. Eou Kisielovou, nar. [REDACTED] bytem [REDACTED]

Tyto stanovy byly přijaty dne