

PROHLÁŠENÍ

vlastníka nemovité věci dle §1166 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále v textu také jen „občanský zákoník“), o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám (dále v textu také jen „Prohlášení“)

Předmětem tohoto Prohlášení je pozemek parc. č. **2804/263**, na němž je postavena a jehož součástí je rozestavěná budova ležící v obci Šlapanice, k. ú. Šlapanice u Brna.

Vlastník:

Společnost **ZIPP Brno s.r.o.**
IČ: 499 75 561
se sídlem Kaštanová 489/34, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno
obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 13984
jednající Ing. Josefem Tesařem, jednatelem společnosti
Ing. Josefem Klabačkou, jednatelem společnosti

OBSAH:

1. Popis nemovitých věcí
2. Vymezení jednotek
3. Určení společných částí určených pro užívání všech vlastníků jednotek
4. Některá práva a závazky vlastníků týkající se nemovité věci
5. Stanovy společenství vlastníků
6. Závěr
7. Přílohy

1. POPIS NEMOVITÝCH VĚCÍ

Výše uvedená společnost ZIPP Brno s.r.o. se sídlem Kaštanová 489/34, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno, IČ: 499 75 561 (dále jen „Vlastník“), jakožto vlastník pozemku zastavěná plocha parcela č. **2804/263** o výměře **936 m²** ležící v obci Šlapanice, k. ú. Šlapanice u Brna; Geometrický plán pro vyznačení budov číslo **3371-29/2020**, potvrzeného Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-venkov č. j. **PGP-2493/2020-703** dne **21. 7. 2020** na němž je postavena a jeho součástí je rozestavěná budova využití rozestavěný bytový dům (tato budova dále také jen „Budova“ nebo „Dům“), tímto ve smyslu § 1166 občanského zákoníku činí toto Prohlášení vlastníka nemovité věci o rozdělení vlastnického práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, kterým je v Domě vymezeno 29 rozestavěných jednotek, z toho 28 jednotek bude v budoucnu dokončeno jako bytové a 1 jako nebytová jednotka. Pozemek parc. č. **2804/263** včetně jejich součástí a příslušenství, tedy i včetně rozestavěné budovy se dále v tomto Prohlášení označují společně také jako „nemovitá věc“ nevyplývá-li z kontextu něco jiného.

V tomto Prohlášení se dále hovoří o bytových a nebytových jednotkách, přičemž v současné době všechny tyto jednotky mají způsob využití „rozestavěná jednotka“.

Vzhledem k tomu, že se jedná o budovu rozestavěnou, nebylo Budově dosud přiděleno číslo popisné.

2. Stavba výše uvedeného byla povolena na základě stavebního povolení OV-ČJ/162668-18/ZEM vydaného Stavebním úřadem MěÚ Šlapanice ze dne 18. 9. 2019, právní moc ke dni 17. 9. 2019.

Budova je tvořena třemi sekcemi A, B a C. Sekci A označuje pravá část budovy při předním pohledu zvenku a má samostatný hlavní vchod, sekci B označuje levá část budovy při předním pohledu zvenku a má samostatný hlavní vchod. Sekce C spojuje na úrovni 1. podzemního podlaží sekci A a B, vjezd do sekce C je ze severozápadní strany tvořen vraty.

V Budově v sekci A jsou rozestavěné bytové jednotky vedeny pod čísly 1 až 16.

V Budově v sekci B jsou rozestavěné bytové jednotky vedeny pod čísly 17 až 28.

V Budově v sekci C je rozestavěná nebytová jednotka garáž vedena pod číslem 29.

V Budově v sekci C je 28 sklepních kójí, 2 kolárny s kočárkárnou a 2 úklidové místnosti.

Rozestavěné jednotky nacházející se v sekci A (SO 301):

- rozestavěná bytová jednotka č. 1 nacházející se v I. nadzemním podlaží vpravo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 2 nacházející se v I. nadzemním podlaží chodbou vpravo od schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 3 nacházející se v I. nadzemním podlaží přímo naproti schodišti
- rozestavěná bytová jednotka č. 4 nacházející se v I. nadzemním podlaží vlevo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 5 nacházející se v II. nadzemním podlaží vpravo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 6 nacházející se v II. nadzemním podlaží chodbou vpravo od schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 7 nacházející se v II. nadzemním podlaží přímo naproti schodišti
- rozestavěná bytová jednotka č. 8 nacházející se v II. nadzemním podlaží vlevo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 9 nacházející se v III. nadzemním podlaží vpravo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 10 nacházející se v III. nadzemním podlaží chodbou vpravo od schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 11 nacházející se v III. nadzemním podlaží přímo naproti schodišti
- rozestavěná bytová jednotka č. 12 nacházející se v III. nadzemním podlaží vlevo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 13 nacházející se v IV. nadzemním podlaží vpravo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 14 nacházející se v IV. nadzemním podlaží chodbou vpravo od schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 15 nacházející se v IV. nadzemním podlaží přímo naproti schodišti
- rozestavěná bytová jednotka č. 16 nacházející se v IV. nadzemním podlaží vlevo vedle schodiště

Rozestavěné jednotky nacházející se v sekci B (SO 302):

- rozestavěná bytová jednotka č. 17 nacházející se v I. nadzemním podlaží vpravo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 18 nacházející se v I. nadzemním přímo naproti schodišti
- rozestavěná bytová jednotka č. 19 nacházející se v I. nadzemním podlaží vlevo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 20 nacházející se v II. nadzemním podlaží vpravo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 21 nacházející se v II. nadzemním přímo naproti schodišti
- rozestavěná bytová jednotka č. 22 nacházející se v II. nadzemním podlaží vlevo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 23 nacházející se v III. nadzemním podlaží vpravo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 24 nacházející se v III. nadzemním přímo naproti schodišti
- rozestavěná bytová jednotka č. 25 nacházející se v III. nadzemním podlaží vlevo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 26 nacházející se v IV. nadzemním podlaží vpravo vedle schodiště
- rozestavěná bytová jednotka č. 27 nacházející se v IV. nadzemním přímo naproti schodišti
- rozestavěná bytová jednotka č. 28 nacházející se v IV. nadzemním podlaží vlevo vedle schodiště

Rozestavěná jednotka nacházející se v sekci C (SO 301 a 302):

- rozestavěná nebytová jednotka garáž č. 29 se nachází v I. podzemním podlaží a má samostatný vjezd vraty ze severozápadní strany budovy

Vlastník tímto prohlašuje, že Dům je v takovém stupni rozestavěnosti, že je již navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a každá z jednotek je uzavřena obvodovými stěnami, vše ve smyslu § 1163 občanského zákoníku.

Podlahovou plochu jednotky podle Nařízení vlády č. 366/2013 ze dne 30. října 2013 o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím k provedení zákona č. 89/2012 Sb., tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce.

Celková podlahová plocha bytových jednotek je **1 676,8 m²**, celková podlahová plocha nebytové jednotky je **710,7 m²**, celková plocha všech jednotek je **2 387,5 m²**.

Součástí všech bytových jednotek je veškerá její vnitřní instalace (potrubí rozvodu vody, odpadů, elektroinstalace, vzduchotechniky, plynu), kromě stoupacích vedení a uzavíracích ventilů.

Součástí bytových jednotek jsou dále nenosné příčky, vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, obložení stěn nebo stropů, obklady a dlažby, dveře uvnitř jednotky, instalační předměty, připojené k vnitřní el. instalaci (zásuvky, vypínače) od elektroměru pro danou jednotku, podlahová krytina včetně toho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí podlahové krytiny, včetně kročejové protihlukové izolaci, elektrické pojistky, elektroměr, telefonní a kabelové rozvody pro jednotku, rozvody topení, radiátory, termostatické hlavice kromě místnosti s termostatem, kde je jednoduchý uzavírací ventil.

Další vybavení jednotek je vymezeno v tabulce na str. 4-8 Prohlášení.

2. VYMEZENÍ JEDNOTEK

(parcela 2804/263)

(SEKCE A)

označení jednotky dle PD	nové číslo jednotky	typ	umístění	dispozice	podlahová plocha (m ²)	spoluvlastnický podíl	místnosti	společné prostory určené k výlučnému užívání jednotlivých jednotek	zařízení jednotky
301/1A	1	byt	I.NP	1 + KK	32,8	328/23875	chodba, obytná kuchyně, koupelna s WC	lodžie 5,2 m ² sklepní kóje 1A 1m ²	sprchový kout, umyvadlo, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/1B	2	byt	I.NP	2 + KK	48,9	489/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, koupelna s WC	terasa 28 m ² sklepní kóje 1B 1 m ²	vana, umyvadlo, WC, umývatko, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/1C	3	byt	I.NP	2 + KK	47,5	475/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, komora, koupelna, WC	terasa 30,3 m ² sklepní kóje 1C 1 m ²	sprchový kout, umyvadlo, WC, umývatko, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/1D	4	byt	I.NP	3 + KK	74,5	745/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	terasa 120,8 m ² sklepní kóje 1D 1 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/2A	5	byt	II.NP	1 + KK	32,8	328/23875	chodba, obytná kuchyně, koupelna s WC	lodžie 5,2 m ² sklepní kóje 2A 1 m ²	sprchový kout, umyvadlo, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/2B	6	byt	II.NP	2 + KK	48,9	489/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, koupelna s WC	lodžie 8 m ² sklepní kóje 2B 1 m ²	vana, umyvadlo, WC, umývatko, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/2C	7	byt	II.NP	2 + KK	47,5	475/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, komora, koupelna, WC	lodžie 4,8 m ² sklepní kóje 2C 1,2 m ²	sprchový kout, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/2D	8	byt	II.NP	3 + KK	74,5	745/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 8 m ² sklepní kóje 2D 1,2 m ²	sprchový kout, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat

označení jednotky dle PD	nové číslo jednotky	typ	umístění	dispozice	podlahová plocha (m ²)	spoluvlastnický podíl	místnosti	společné prostory určené k výlučnému užívání jednotlivých jednotek	zařízení jednotky
301/3A	9	byt	III.NP	1 + KK	32,8	328/23875	chodba, obytná kuchyně, koupelna s WC	lodžie 5,2 m ² sklepní kóje 3A 1,2 m ²	sprchový kout, umyvadlo, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/3B	10	byt	III.NP	2 + KK	48,9	489/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, koupelna s WC	lodžie 8 m ² sklepní kóje 3B 1,2 m ²	vana, umyvadlo, WC, umývatko, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/3C	11	byt	III.NP	2 + KK	47,5	475/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, komora, koupelna, WC	lodžie 4,8 m ² sklepní kóje 3C 1,1 m ²	sprchový kout, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/3D	12	byt	III.NP	3 + KK	74,5	745/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 8 m ² sklepní kóje 3D 1,1 m ²	sprchový kout, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/4A	13	byt	IV.NP	1 + KK	32,8	328/23875	chodba, obytná kuchyně, koupelna s WC	lodžie 5,2 m ² sklepní kóje 4A 1,2 m ²	sprchový kout, umyvadlo, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/4B	14	byt	IV.NP	2 + KK	48,9	489/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, koupelna s WC	lodžie 8 m ² sklepní kóje 4B 1,2 m ²	vana, umyvadlo, WC, umývatko, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/4C	15	byt	IV.NP	2 + KK	47,5	475/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, komora, koupelna, WC	lodžie 4,8 m ² sklepní kóje 4C 1,2 m ²	sprchový kout, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
301/4D	16	byt	IV.NP	3 + KK	74,5	745/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 8 m ² sklepní kóje 4D 1,2 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat

(SEKCE B)

označení jednotky dle PD	nové číslo jednotky	typ	umístění	dispozice	podlahová plocha (m²)	spoluvlastnický podíl	místnosti	společné prostory určené k výlučnému užívání jednotlivých jednotek	zařízení jednotky
302/1A	17	byt	I.NP	4 + KK	91,3	913/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	terasa 120,2 m ² sklepní kóje 1A 2,2 m ²	vana, umyvadlo, WC, umývatko, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/1B	18	byt	I.NP	2 + KK	50,3	503/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, komora, koupelna, WC	terasa 31,2 m ² sklepní kóje 1B 2 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/1C	19	byt	I.NP	3 + KK	73,9	739/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	terasa 27,2 m ² sklepní kóje 1C 2,1 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/2A	20	byt	II.NP	4 + KK	91,3	913/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 7,8 m ² sklepní kóje 2A 2,1 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/2B	21	byt	II.NP	2 + KK	50,3	503/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, komora, koupelna, WC	lodžie 4,8 m ² sklepní kóje 2B 1,9 m ²	sprchový kout, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/2C	22	byt	II.NP	3 + KK	73,9	739/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 8 m ² sklepní kóje 2C 1,9 m ²	sprchový kout, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat

označení jednotky dle PD	nové číslo jednotky	typ	umístění	dispozice	podlahová plocha (m ²)	spoluvlastnický podíl	místnosti	společné prostory určené k výlučnému užívání jednotlivých jednotek	zařízení jednotky
302/3A	23	byt	III.NP	4 + KK	91,3	913/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 7,8 m ² sklepní kóje 3A 2,8 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/3B	24	byt	III.NP	2 + KK	50,3	503/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, koupelna, WC	lodžie 4,8 m ² sklepní kóje 3B 2,8 m ²	vana, umyvadlo, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/3C	25	byt	III.NP	3 + KK	73,9	739/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 8 m ² sklepní kóje 3C 2,8 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/4A	26	byt	IV.NP	4 + KK	91,3	913/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 7,8 m ² sklepní kóje 4A 1,9 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/4B	27	byt	IV.NP	2 + KK	50,3	503/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, komora, koupelna, WC	lodžie 4,8 m ² sklepní kóje 4B 2 m ²	vana, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat
302/4C	28	byt	IV.NP	3 + KK	73,9	739/23875	chodba, obytná kuchyně, pokoj, pokoj, koupelna, WC, komora	lodžie 8 m ² sklepní kóje 4C 2 m ²	sprchový kout, umyvadlo, umývatko, WC, plynový kotel, domácí telefon, termostat

V garáži č. 29 jsou vyznačena následující garážová stání:

(SEKCE C)

označení	výměra (m ²)	podíl na společné garáži
29/1	16	160/7107
29/2	16	160/7107
29/3	14,6	146/7107
29/4	14,5	145/7107
29/5	14,5	145/7107
29/6	14,6	146/7107
29/7	15,4	154/7107
29/8	15,3	153/7107
29/9	17	170/7107
29/10	16,4	164/7107
29/11	20	200/7107
29/12	20	200/7107
29/13	17	170/7107
29/14	17	170/7107
29/15	14,8	148/7107
29/16	14,8	148/7107
29/17	14,8	148/7107
29/18	14,8	148/7107
29/19	16	160/7107
29/20	16,8	168/7107
29/21	20	200/7107
29/22	22,3	223/7107
29/23	16,4	164/7107
29/24	17,3	173/7107
nájezd	314,4	3144/7107
Společná část nájezd. Tato část a tento podíl bude ve spoluvlastnictví vlastníků garáže č. 29, každý stejným dílem 1/24 což je podíl 131/7107.		

jednotka dle PD	garáž
typ jednotky	nebytová
nové označení jednotky	29
spoluvlastnický podíl	7107/23875
umístění	I. PP
typ	garáž
podlahová plocha	710,7

Celková plocha všech jednotek je 2 387,5 m².

3. URČENÍ SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ NEMOVITÉ VĚCI

3. A- určení společných částí Domu

Vlastník vymezuje následující společné části Domu ve smyslu § 1160 občanského zákoníku a dále ve smyslu § 5 a § 6 nařízení vlády č. 366/2013 Sb., tak, že společnými částmi Domu jsou zejména:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů Domu, obvodové stěny Domu,
- b) střecha včetně výplní vstupních otvorů, izolací, hromosvodů, lávek, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, vývodů VZT, odvětrání kanalizace,
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce jako jsou okna a dveře na vnějším plášti Domu,
- e) balkony, lodžie, terasy, i v případě, že jsou přístupné pouze z bytu, dveře z balkonů, lodžii a teras; tyto společné části, jsou-li přístupné pouze z bytu, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- f) výtah včetně strojovny, výtahové šachty a výtahových dveří
- g) v sekci C místnosti se sklepními kójiemi v celkovém počtu 28 kóji, bližší specifikace v tabulce na str. 4-8 Prohlášení
- h) v sekci C dvě místnosti pro kola a kočárky určené pro bytové jednotky v sekci A a B
- i) v sekci C dvě úklidové místnosti s výlevkou určené pro bytové jednotky v sekci A a B
- j) obvodové stěny prostorově ohraničující jednotku, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř jednotky s výjimkou povrchových úprav,
- k) podlahy vyjma podlahových krytin v jednotkách a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou a tepelnou izolací,
- l) přípojky od hlavního řadu nebo od hlavního vedení pro dodávky energií, vody, pro odvádění odpadních vod, domovní potrubí odpadních vod až po výpust' (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z jednotky, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,
- m) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- n) rozvody plynu včetně hlavního uzávěru na fasádě až k uzávěru pro byt, mimo rozvody uvnitř jednotek
- o) rozvody studené vody včetně stoupacích šachet až po odbočky k poměrovým měřidlům a uzávěrům pro jednotku včetně těchto měřidel, mimo rozvody uvnitř jednotek
- p) protipožární zařízení, nouzové osvětlení, osvětlení společných částí Domu
- q) slaboproudé rozvody, příprava kabelových tras, rozvody telekomunikací až k rozvodně v bytové jednotce,
- r) veškeré rozvody vzduchotechniky až k zapojení bytu,
- s) rozvody telefonu, domácí zvonek
- t) vjezdová vrata

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech Domu, které jsou zahrnuty v každé jednotce, se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v Budově.

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech Domu jsou stanoveny poměrem velikosti podlahové plochy každé jednotky celkové podlahové ploše všech jednotek v Domě.

Tyto podíly jsou uvedeny v tabulce na str. 4-8 tohoto Prohlášení.

3. B – určení společných částí pozemku

Každá jednotka v tomto Prohlášení zahrnuje podíl na pozemku parcela č. 2804/263, přičemž výše podílu na tomto pozemku odpovídá podílu na společných částech Domu, který každá jednotka zahrnuje a jak jsou uvedeny v tabulce na str. 4-8 tohoto Prohlášení.

3. C – společné části Domu určené pro výlučné užívání jednotlivých jednotek

Společné části Domu určené k výlučnému užívání jednotlivých jednotek jsou přesně definovány v tabulce na str. 4-8 tohoto Prohlášení.

4. NĚKTERÁ PRÁVA A ZÁVAZKY VLASTNÍKŮ TÝKAJÍCÍ SE NEMOVITÉ VĚCI

1. Vlastníci jednotek jsou oprávněni užívat společenské části nemovité věci a společné části Domu, jak je vše definováno v části 3. tohoto Prohlášení (dále všechny společné části dohromady také jen „společné části nemovité věci“) podle výše svých spoluvlastnických podílů na nich, a současně jsou povinni umožnit jejich revize a přispívat na náklady a výdaje spojené s výkonem správy, provozem, údržbou a opravami nemovité věci, to vše podle výše spoluvlastnického podílu na společných částech. Slouží-li některá ze společných částí jen některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání, stanoví se výše příspěvku i se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění této části a rozsahu povinnosti vlastníka jednotky spravovat tuto část na vlastní náklad.
2. Vlastníci jednotek jsou oprávněni a vázáni právy a povinnostmi vyplývajícími z následujících právních vztahů:
 - z původního Vlastníka na vlastníky jednotek přecházejí všechna práva a závazky týkající se Budovy a jejích společných částí ze smluv sjednaných pro odběr vodného a stočného, odběr elektrické energie
 - smlouva o údržbě a revizích výtahu
 - smlouva o pojištění
 - smlouva o správě
3. Vlastníci, spoluvlastníci a uživatelé (nájemci) jsou povinni zejména:
 - Dodržovat obecně platné právní předpisy, zejména předpisy o ochraně zdraví a bezpečnosti práce, protipožární, ekologické a hygienické předpisy, apod.
 - Nerušit ve výkonu vlastnického nebo nájemního práva ostatní vlastníky a uživatele Budovy nadměrným hlukem, prachem, zápachem, atp.
 - Nesmí provádět úpravy, které by narušily celistvost mezibytových zvukotěsných stěn (platí zejména pro zasekávání elektro slabo i silnoproudého vedení, vedení vody a další).
 - Zachovávat neustále volné a průchodné únikové cesty, schodiště a východy.
 - Přispívat na náklady spojené se správou, provozem, údržbou a opravami Nemovité věci.
 - Dodržovat ostatní povinnosti a omezení vyplývající pro vlastníka jednotky z obecně platných právních předpisů.
4. Neplní-li vlastník jednotky povinnost udržovat jednotku tak, jak to vyžaduje nezávadný stav Domu a přímo hrozí nebezpečí, že dojde k poškození jiné jednotky, je osoba odpovědná za správu Domu oprávněna činit opatření ke zjednáání nápravy i v případě, že nejde o ohrožení nezávadného stavu Domu jako celku.
5. Vlastník jednotky má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků a uživatelů. Dále má právo spoluužívat všechny společné části Budovy a pozemku určené ke společnému užívání všech vlastníků. Vlastníci bytových/nebytových jednotek a jejich uživatelé jsou oprávněni spoluužívat prostory určené ke společnému užívání všech vlastníků jednotlivých bytových a nebytových jednotek.
6. Vzájemný vztah spoluvlastníků a vlastníků jednotek, jejich práva a povinnosti jsou určeny občanským zákoníkem a tímto Prohlášením a dále také usnesením společenství vlastníků a Stanovami tímto společenstvím přijatými. Vlastníci jednotek mají zákonnou povinnost založení Společenství vlastníků dle § 1200 a násl. Občanského zákoníku a dodržování povinností vlastníka jednotky dle občanského zákoníku.
7. Vznikem vlastnického práva k jednotce vzniká vlastníku jednotky povinnost řídit se pravidly pro správu domu a pro užívání společných částí, pokud byl s těmito pravidly seznámen nebo pokud je měl a mohl znát, jakož i zajistit jejich dodržování osobami, jimž umožnil přístup do Domu nebo do jednotky.
8. Upravuje-li vlastník jednotky stavebně svou jednotku, umožní do jednotky přístup pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části, pokud byl k tomu předem vyzván osobou odpovědnou za správu domu.
9. Bytové jednotky v Budově jsou určeny výhradně k bydlení.
10. Vlastník budovy, resp. vlastníci jednotek v Budově se zavazují podepsat případné smlouvy o zřízení věcných břemen spočívajících ve vedení sítí pod pozemkem a vstupu na pozemek za

účelem oprav a údržby, a to ve prospěch správců sítí a dodavatelů energií (voda, elektřina, kanalizace, telekomunikační kabely apod.).

11. Pro příjezdovou komunikaci do obytného souboru Brněnská pole, kde se nachází Budova, byl dne 11. ledna 2013 Městským úřadem Šlapanice, odborem výstavby, číslo jednací: OV-ČJ/59056-12/OTR vydán kolaudační souhlas.
12. Příjezdová komunikace a pochozí komunikace zbudované a ve vlastnictví společnosti Brněnská pole Invest, s.r.o. budou majetkoprávním bezúplatným převodem převedeny na město Šlapanice. Převody budou v průběhu výstavby prováděny průběžně dle jednotlivých etap výstavby. Termín pro úplné předání je stanoven do 3 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu na poslední Budovu v obytném souboru Brněnská pole.

5. STANOVY SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

Článek I

Základní ustanovení

(1) Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“) je právnická osoba, jejímž účelem je zajišťování správy domu a pozemku podle ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a podle těchto stanov. Společenství je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem při naplňování svého účelu. Společenství nesmí podnikat ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Společenství může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(3) Za dluhy společenství ručí každý člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

(4) Společenství se nesmí zavázat k podílení se na úhradě ztráty jiné osoby, ani k úhradě či zajištění dluhů jiné osoby. K takovému právnímu jednání se nepřihlíží.

(5) Společenství je oprávněno uzavřít smlouvu o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasí a pokud k tomu udělí předchozí souhlas shromáždění.

(6) Společenství se může stát členem právnické osoby sdružující společenství vlastníků nebo vlastníky jednotek, anebo členem právnické osoby, která jinak působí v oblasti bydlení; v rámci tohoto členství se může společenství zavázat pouze k poskytování členských příspěvků nebo členského vkladu této právnické osobě. Obdobně se může sdružit s jiným společenstvím vlastníků za účelem vzájemné spolupráce při zajišťování svého účelu.

Článek II

Název a sídlo společenství

(1) Název společenství bude:

Společenství vlastníků Brněnská Pole 32, 34 Šlapanice

(2) Sídlo společenství bude:

Brněnská Pole (číslo popisné nebylo dosud přiděleno, jedná se o rozestavěnou budovu), 664 51 Šlapanice

(3) IČ: bude přiděleno

Článek III

Členství ve společenství

(1) Členy společenství jsou všichni vlastníci jednotek (fyzické i právnické osoby), v domě, pro který společenství vzniklo.

(2) Členství ve společenství je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky a vzniká a zaniká spolu se vznikem a zánikem vlastnického práva k jednotce.

(3) 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.

(4) Spoluvlastníci jednotky jako společní členové mají postavení vlastníka jednotky a mají právo hlasovat na shromáždění jako jeden vlastník s velikostí hlasu odpovídající velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech, přičemž velikost hlasu je nedělitelná.

(5) Spoluvlastníci jednotky písemně zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství, což platí rovněž pro účast a hlasování na shromáždění. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. Nebyl-li by zmocněn společný zástupce, uvede se v prezenční listině shromáždění nepřítomnost společného zástupce spoluvlastníků jednotky (v prezenční listině se vykazuje jako nepřítomnost jednoho vlastníka s velikostí hlasu připadajícího na jednotku ve spoluvlastnictví).

(6) Společný zástupce plní jménem spoluvlastníků jednotky, nebo jménem manželů majících jednotku ve společném jmění, vůči společenství také jednotlivé oznamovací povinnosti podle těchto stanov, povinnost zpřístupnit jednotku v případech a za podmínek podle těchto stanov a další obdobné povinnosti vůči společenství, kdy se vyžaduje součinnost vlastníka jednotky.

Článek IV **Seznam členů společenství,** **oznamovací povinnost členů a právo na informace**

(1) Statutární orgán společenství zajišťuje vedení seznamu vlastníků jednotek - členů společenství, v němž se uvádí alespoň jméno a příjmení člena, datum narození, označení jednotky, již se stal vlastníkem (alespoň číslo jednotky), počet osob, které budou mít v bytě domácnost, adresa jeho trvalého pobytu a velikost jeho hlasu při hlasování na shromáždění; má-li být společenstvím doručováno členovi na jinou adresu než je adresa jeho trvalého pobytu, uvede se také adresa pro doručování.

(2) Je-li jednotka ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů, uvede se v seznamu členů

a) označení jednotky,

b) velikost hlasu vážící se k jednotce,

c) jména, příjmení, data narození, adresy trvalého pobytu, příp. adresy pro doručování spoluvlastníků jednotky, spolu s velikostí podílů jednotlivých spoluvlastníků na jednotce, nebo jména, příjmení, data narození, adresy trvalého pobytu, příp. adresy pro doručování manželů,

d) jméno, příjmení, datum narození, adresu trvalého pobytu, příp. adresu pro doručování zmocněného společného zástupce.

(3) Přenechal-li vlastník jednotky byt k užívání jiné osobě, uvede se v poznámce také jméno, příjmení, datum narození a adresa této osoby.

(4) Statutární orgán je povinen zajistit neprodleně aktualizaci údajů v seznamu členů vždy na základě písemného oznámení změny údajů vlastníkem jednotky - členem společenství. Změny v údajích o společném zástupci se provedou na základě nově udělené písemné plné moci spoluvlastníky jednotky, již se ruší předchozí plná moc.

(5) Každý, kdo nabyl jednotku do vlastnictví, je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství nabytí jednotky do vlastnictví hodnověrným dokladem o nabytí vlastnického práva k jednotce (zejména např. výpisem z katastru nemovitostí nebo rozhodnutím soudu, apod.). Spolu s tím je povinen oznámit svou adresu trvalého pobytu a počet osob, které budou mít v bytě domácnost, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se dozvěděl nebo mohl dozvědět, že je vlastníkem jednotky.

(6) Vlastník jednotky je povinen oznámit statutárnímu orgánu společenství vždy nejpozději do jednoho měsíce, kdy změna nastala, každou změnu údajů zapsaných v seznamu členů, týkající se jednotky v jeho vlastnictví, zejména změny v počtu osob, které mají v bytě domácnost a bydlí v něm po dobu, která činí v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce. To platí i v případě, přenechal-li vlastník jednotky byt nebo část bytu k užívání jiné osobě; v tomto případě oznámí i jméno a adresu této osoby. V případě spoluvlastnictví jednotky oznamuje tyto údaje společný zástupce.

(7) Požádá-li o to vlastník jednotky, sdělí mu statutární orgán společenství jméno a adresu kteréhokoliv vlastníka jednotky nebo kteréhokoliv nájemce v domě. V rámci těchto informací nesmí být uvedeny údaje o datu narození vlastníka jednotky nebo nájemce. Vlastník jednotky, který si informace vyžádal, a byly mu společenstvím poskytnuty, je oprávněn použít je pouze pro vlastní informovanost a nesmí s nimi jakkoli nakládat ve vztahu ke třetím osobám, jinak odpovídá za škodu, která by tím vlastníkům jednotek nebo společenství vznikla a odpovídá za porušení práva vlastníka jednotky na ochranu osobních údajů. Vlastník jednotky podává žádost o poskytnutí jména a adresy vlastníka jednotky nebo nájemce statutárnímu orgánu v písemné formě. Informaci poskytne statutární orgán vlastníkovému jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

(8) Seznam členů společenství není členům zpřístupněn s výjimkou ustanovení odst. 7 tohoto článku stanov.

(9) Každý člen společenství, a to i bývalý, obdrží na svou písemnou žádost od statutárního orgánu na jeho náklady potvrzení s výpisem ze seznamu členů společenství obsahující údaje o své osobě, popřípadě potvrzení, že tyto údaje byly vymazány. Potvrzení s výpisem ze seznamu členů společenství poskytne statutární orgán vlastníkovému jednotky rovněž písemně nejpozději do 7 dnů od obdržení žádosti člena o její poskytnutí.

Článek V

Členská práva a povinnosti vlastníka jednotky a způsob jejich uplatňování

(1) Vlastník jednotky jako člen společenství má, kromě práv a povinností spojených s vlastnictvím jednotky, také práva a povinnosti vyplývající z členství ve společenství.

(2) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tato práva:

- a) účastnit se jednání a rozhodování shromáždění vlastníků jednotek,
- b) účastnit se veškeré činnosti společenství za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,
- c) volit a být volen do orgánů společenství, splňuje-li zákonem stanovené a těmito stanovami určené podmínky a předpoklady pro způsobilost být členem voleného orgánu společenství,
- d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství nebo k odstranění nedostatků,
- e) svobodně spravovat, výlučně užívat a uvnitř upravovat svůj byt, jakož i užívat společné části, nesmí však ztížit jinému vlastníkovému jednotky výkon stejných práv ani ohrozit, změnit nebo poškodit společné části, zejména nesmí provádět úpravy, které by narušily celistvost mezibytových zvukotěsných stěn (platí zejména pro zasekávání elektro slabé i silnoproudého vedení, vedení vody a další),
- f) seznámit se s tím, jak společenství hospodaří a jak dům či pozemek spravuje; u společenství může vlastník jednotky nahlížet v prostorách určených společenstvím do smluv uzavřených ve věci správy domu, do účetních knih a účetních dokladů; výpisy si může činit výlučně pro svoji potřebu a výlučně v prostorách určených společenstvím po dohodě s osobou, která je za společenství přítomna nahlížení do těchto písemností společenství, není však oprávněn odnášet si jakékoliv písemnosti mimo tyto prostory,
- g) navrhnout soudu, byl-li přehlasován při schvalování usnesení shromáždění a je-li pro to důležitý důvod, aby o záležitosti, o které bylo hlasováno na shromáždění, rozhodl soud, spolu s případným návrhem, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného usnesení. Právo lze uplatnit do třech měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jinak právo zaniká,
- h) navrhnout soudu, je-li pro to důležitý důvod, aby soud rozhodl o záležitosti, která sice byla předložena shromáždění k rozhodnutí, ale nebylo možné usnesení schválit z důvodu nezpůsobilosti shromáždění usnášet se,

- i) být zastupován společenstvím v případě uplatňování práv vzniklých vadou jednotky,
- j) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,
- k) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění na základě předchozí výzvy, v čase a na místě k tomu určeném v pozvánce na shromáždění,
- l) na požádání obdržet zápis ze shromáždění,
- m) další práva uvedená v zákoně a v těchto stanovách.

(3) Vlastník jednotky jako člen společenství má zejména tyto povinnosti:

- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a s těmito stanovami,
- b) řídit se pravidly určenými těmito stanovami a především v případě pravidel pro správu domu a pravidel pro užívání společných částí a při dodržování obvyklých pravidel soužití v domě zajistit jejich dodržování také osobami, jimž umožnil přístup do domu nebo bytu; shodně to platí pro dodržování pravidel určených v domovním řádu, pokud je usnesením shromáždění schválen,
- c) udržovat na svůj náklad byt, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu,
- d) udržovat na svůj náklad společné části domu přenechané vlastníkovvi jednotky k výlučnému užívání spolu s jednotkou, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu; to se netýká udržování hlavních svislých nebo vodorovných konstrukcí a obvodových stěn domu, ohraničujících výlučně užívanou společnou část domu, vyjma povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné obložení stěn a vyjma podlahových krytin včetně dlažby,
- e) hradit stanovené zálohy na úhradu cen služeb a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,
- f) přispívat na správu domu a pozemku; v případě prodlení s těmito platbami je povinen zaplatit sankci podle těchto stanov,
- g) umožnit po předchozím vyzvání členem statutárního orgánu společenství přístup do bytu nebo výlučně užívané společné části nebo přiléhající k bytu v případech výslovně uvedených v zákoně, k provedení opravy, údržby nebo revize společných částí domu (například rozvodů vody, plynu) procházejících bytem nebo se v něm nacházejících. Nejde-li o havarijní stav, činí se vyzvání nejméně tři dny přede dnem, kdy má být umožněn vstup do bytu nebo výlučně užívané společné části domu přiléhající k bytu,
- h) umožnit na vyzvání, učiněné ve lhůtě podle předchozího písmene, přístup do bytu za účelem umístění, údržby a kontroly zařízení pro měření spotřeby vody, plynu, tepla a jiných energií a odečet naměřených hodnot na těchto zařízeních umístěných v bytě,
- i) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o nichž bylo rozhodnuto k tomu příslušným orgánem společenství,
- j) předložit včas statutárnímu orgánu společenství stavební dokumentaci, upravuje-li vlastník stavebně svůj byt, pokud je podle právních předpisů dokumentace vyžadována a umožnit přístup do bytu, vše pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek nebo nezasahují, neohrožují, nepoškozují nebo nemění společné části či neporušují statiku domu, k tomu musí být předem vyzván společenstvím. Kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků,
- k) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, nebo nájemci či podnájemci a příslušníci jejich domácnosti,
- l) neprodleně upozorňovat orgány společenství na závady vzniklé na společných částech domu, jakož i na jednání osob a další skutečnosti, které společné části poškozují a dále dle svých schopností a možností působit proti takovému poškozování a předcházení škodám,
- m) v případě dlouhodobější nepřítomnosti sdělit statutárnímu orgánu kontaktní osobu, která je oprávněná zajistit přístup do bytu.

(4) Na návrh společenství nebo dotčeného vlastníka jednotky může soud nařídít prodej jednotky toho vlastníka, který porušuje povinnost uloženou mu vykonatelným rozhodnutím soudu, způsobem podstatně omezujícím nebo znemožňujícím výkon práva ostatním vlastníkům jednotek.

(5) Vlastník jednotky jako člen společenství má také další povinnosti uvedené v zákoně a v těchto stanovách.

(6) Statutární orgán společenství zajišťuje, aby každý vlastník jednotky jako člen společenství byl seznámen se stanovami společenství, přičemž zajistí prokazatelné seznámení každého vlastníka jednotky - člena společenství s pravidly pro správu domu a pozemku, pro užívání společných částí, pro

příspěvky na správu domu a pozemku a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek a s pravidly pro úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek.

(7) Určí-li shromáždění, že se stanovy předávají každému vlastníku jednotky jako členovi společnosti, považuje se předání stanov za seznámení vlastníka jednotky-člena společnosti se stanovami a se všemi pravidly uvedenými ve stanovách.

Článek VI

Orgány společnosti - společná ustanovení

(1) Orgány společnosti jsou:

- a) shromáždění*
- b) výbor společnosti vlastníků*

(2) Délka funkčního období členů volených orgánů společnosti činí 5 let ode dne zvolení nebo ode dne, který byl při volbě určen jako počátek výkonu funkce. Po uplynutí funkčního období vykonávají dosavadní členové voleného orgánu své funkce do doby zvolení nového orgánu nebo do dne určeného při volbě jako počátek výkonu funkce, nejdéle však po dobu tří měsíců ode dne uplynutí funkčního období.

(3) Členství ve voleném orgánu končí v průběhu funkčního období také odstoupením z funkce, odvoláním z funkce podle těchto stanov, ztrátou způsobilosti k výkonu funkce nebo smrtí funkcionáře. Členství ve voleném orgánu skončí také dnem, kdy došlo k zániku členství ve společnosti.

(4) Člen voleného orgánu může ze své funkce odstoupit písemným prohlášením o svém odstoupení došlým společnosti a adresovaným tomu orgánu, jehož je členem. Funkce odstoupivšího člena voleného orgánu zaniká uplynutím dvou měsíců po doručení prohlášení o odstoupení.

(5) Pokud počet členů voleného orgánu neklesl pod polovinu, může orgán povolovat (kooptovat) náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění vlastníků, kdy musí dojít k příslušné volbě.

(6) Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů v počtu rovnajícím se nejvýše počtu zvolených členů voleného orgánu spolu s určením jejich pořadí. Náhradník nastupuje na místo člena voleného orgánu, jehož výkon funkce skončil před uplynutím funkčního období. Předpoklady způsobilosti pro zvolení náhradníkem se řídí ustanovením odstavce 7 tohoto článku stanov.

(7) Členem voleného orgánu může být jen ten, kdo je plně svéprávný a bezúhonný podle zákona upravujícím živnostenskou podnikání; jde-li o osobu, jejíž úpadek byl osvědčen a od skončení insolvenčního řízení neuplynuly v době volby alespoň tři roky, může se stát členem voleného orgánu jedině v případě, že to předem oznámila na shromáždění. Členem orgánu může být volen pouze vlastník jednotky – člen společnosti.

(8) Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak ji zastupuje určený člen statutárního orgánu. Tento zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky uvedené v odstavci 7 tohoto článku a vykonává zastupování v orgánu osobně.

(9) Člen voleného orgánu – fyzická osoba vykonává funkci osobně, je však oprávněn zmocnit pro jednotlivý případ (pro jednotlivou schůzi) jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.

(10) Člen voleného orgánu, který přijal funkci, se tímto zavazuje, že jí bude vykonávat s nezbytnou loajalitou a potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen voleného orgánu se nemůže zbavit odpovědnosti za nedostatky tím, že svými znalostmi na výkon funkce nestačí. Vezme-li na sebe funkci, ačkoliv ví, že ji nebude schopen řádně zastávat, má rezignovat, jinak se jedná o nedbalost.

(11) Členové voleného orgánu mají nárok na odměnu za výkon funkce pouze v případě, že poskytování odměny schválí shromáždění, které také schvaluje výši této odměny. Schválenou výši

odměny za výkon funkce může shromáždění svým usnesením odejmout nebo její výši snížit z důvodů, že člen orgánu svoji funkci nevykonával např. tím, že se neúčastnil nebo jen v malé míře účastnil jednání voleného orgánu, anebo svoji funkci vykonával nedbale.

(12) Z jednání orgánu se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje předsedající. Zápis vyhotovuje a podepisuje předsedající nebo zapisovatel pokud byl zvolen, a to do 30 dnů od ukončení zasedání. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo a jak je svolal, zda je dané zasedání usnášeníschopné, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky orgán zvolil, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Každý člen společenství má právo po předchozí písemné žádosti zaslané výboru, alespoň pět pracovních dnů předem, nahlédnout do zápisu ze zasedání.

Článek VII **Shromáždění**

(1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni vlastníci jednotek, jako členové společenství (dále jen „vlastník jednotky“ nebo „vlastníci jednotek“). Spoluvlastníci jednotky nebo manželé mající jednotku ve společném jmění se účastní jednání a rozhodování shromáždění svým zmocněným společným zástupcem.

(2) Každý vlastník jednotky má při hlasování na shromáždění počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li vlastníkem jednotky společenství, k jeho hlasu se nepřihlíží. Společný zástupce spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění má při hlasování počet hlasů připadající na jednotku ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění. Nezmocní-li spoluvlastníci nebo manželé společného zástupce k výkonu práv vůči společenství, platí, že je společný zástupce nepřítomen.

(3) Shromáždění je způsobilé se unášet za přítomnosti vlastníků jednotek, kteří mají většinu všech hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují vyšší počet hlasů.

(4) Statutární orgán je povinen svolávat zasedání shromáždění tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Kromě toho je povinen statutární orgán svolat zasedání shromáždění z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou vlastníků jednotek, a to nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy mu byl doručen písemný podnět ke svolání zasedání shromáždění.

(5) Pokud není podnětu vlastníků jednotek, podanému podle odst. 4 tohoto článku stanov ve lhůtě vyhověno, svolají tito vlastníci shromáždění na náklad společenství sami. Za tím účelem je povinen statutární orgán bez odkladu poskytnout svolavatelům údaje ze seznamu členů, které jsou potřebné ke svolání zasedání shromáždění.

(6) Shromáždění se svolá písemnou pozvánkou odeslanou všem vlastníkům jednotek, v případě spoluvlastnictví jednotky nebo jednotky ve společném jmění společnému zástupci, 15 dnů přede dnem jeho konání a zároveň vyvěšenou na domovní vývěsce společenství, přístupné všem vlastníkům jednotek. Pozvánka musí obsahovat datum, hodinu, místo a pořad jednání. K pozvánce se, pokud možno, připojí podklady týkající se pořadu jednání; v případě, že nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu jednání, např. pro značný rozsah nebo z jiného důvodu, umožní svolavatel každému vlastníku jednotky včas se s nimi seznámit. V pozvánce se uvede, kde a kdy je možné se s těmito podklady seznámit. Písemná pozvánka se zasílá na adresu vlastníka jednotky uvedenou v seznamu členů; uvedl-li vlastník jednotky do seznamu členů doručovací adresu, zasílá se pozvánka na tuto doručovací adresu.

(7) Vlastník jednotky se může nechat na shromáždění zastoupit na základě písemné plné moci udělené zmocněnci. Zmocněnec může zastupovat nejvíce tolik vlastníků jednotek, kteří mají

dohromady 20 % procent všech hlasů. Zmocněncem může být i jiná osoba než vlastník jednotky zapsaný v seznamu členů. Zmocněnec jiná osoba může zastupovat jen jednoho vlastníka jednotky.

(8) Do výlučné působnosti shromáždění náleží rozhodování o:

- a) schválení nebo změně stanov,
- b) změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volbě a odvolání členů volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,
- d) schválení účetní závěrky,
- e) vypořádání výsledků hospodaření a zprávě o hospodaření společenství a správě domu; pokud jsou některé činnosti správy domu a pozemku vykonávány na základě smlouvy sjednané společenstvím s jinou osobou podle odst. 9 písm. e), předkládá zprávu rovněž tato osoba, v rozsahu a způsobem uvedeným ve smlouvě sjednané mezi společenstvím a touto osobou,
- f) schvalování rozpočtu společenství,
- g) celkové výši příspěvků na správu domu a pozemku na základě rozpočtu pro příští období,
- h) vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků na správu domu a pozemku,
- i) druhu služeb a výši záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky na základě pravidel určených těmito stanovami,
- j) členství společenství v právnické osobě působící v oblasti bydlení,
- k) změně účelu užívání domu nebo bytu,
- l) změně podlahové plochy bytu,
- m) úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,
- n) změně podílu na společných částech,
- o) změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,
- p) opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou usnesením shromáždění,
- q) schválení domovního řádu v návaznosti na pravidla pro užívání společných částí domu.

(9) Do působnosti shromáždění náleží udělování předchozího souhlasu

- a) k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,
- b) k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí a k jinému nakládání s nimi, jestliže jejich hodnota převyšuje částku stanovenou usnesením shromáždění,
- c) k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím včetně schválení výše a podmínek úvěru,
- d) k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,
- e) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změn této smlouvy v ujednání o ceně nebo rozsahu činnosti; usnesením shromáždění mohou být stanoveny požadavky na povinné náležitosti této smlouvy, jejichž zahrnutí do smlouvy je podmínkou pro schválení smlouvy nebo její změny shromážděním,
- f) uzavírání, prodlužování či změny smluv o nájmu společných částí domu.

(10) Shromáždění rozhoduje také v dalších záležitostech stanovených zákonem a těmito stanovami, nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

(11) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, jehož vyhotovení zajišťuje statutární orgán. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis podepisuje předsedající nebo zapisovatel pokud byl zvolen, a to do 30 dnů od ukončení zasedání. Zápis musí obsahovat alespoň datum a místo konání, kdo a jak je svolal, zda je dané zasedání usnášeníschopné, kdo je zahájil, kdo mu předsedal, jaké případné další činovníky orgán zvolil, přijatá usnesení, výsledky hlasování, nepřijaté námítky členů, kteří požádali o jejich zaprotokolování a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří prezenční listina, pozvánka a podklady, které byly předloženy k projednávání jednotlivých bodů. Každý člen společenství má právo po předchozí písemné žádosti zaslané výboru, alespoň pět pracovních dnů předem, nahlédnout do zápisu ze zasedání.

Článek VIII

Požadavky vyššího počtu hlasů pro některá rozhodnutí shromáždění

(1) *Tříčtvrtinové většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek - členů společenství je zapotřebí k přijetí usnesení o:*

- a) *schválení nebo změně stanov,*
- b) *změně prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,*
- c) *změna účelu užívání bytu.*

(2) *Má-li se rozhodnutí dotknout práv a povinností všech vlastníků jednotek určených v prohlášení (např. velikosti podílu všech vlastníků jednotek na společných částech nebo poměru výše příspěvků na správu domu a pozemku všech vlastníků jednotek z jiných důvodů než v důsledku změny podílů na společných částech), vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek učiněný v písemné formě.*

(3) *Má-li se rozhodnutí v záležitostech podle odstavce 2 tohoto článku stanov dotknout práv a povinností jen některých vlastníků jednotek, vyžaduje se písemná dohoda těchto dotčených vlastníků a k nabytí účinnosti dohody se vyžaduje písemný souhlas vlastníků jednotek s většinou hlasů.*

Článek IX

Rozhodování mimo zasedání shromáždění – per rollam

(1) *Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, kdy bylo zasedání shromáždění svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o záležitostech, které byly uvedeny na pozvánce na shromáždění, které se nesešlo, mimo zasedání shromáždění, a to písemnou formou (rozhodování per rollam).*

(2) *Statutární orgán může rozhodnout, aby namísto na zasedání shromáždění bylo rozhodováno v písemné formě mimo zasedání (per rollam) ve všech záležitostech, které náležejí do výlučné působnosti shromáždění.*

(3) *Návrh na rozhodnutí vlastníků jednotek mimo zasedání shromáždění musí obsahovat*

- a) *návrh na usnesení, který musí obsahovat celé znění usnesení, o němž má být rozhodováno,*
- b) *písemné podklady potřebné pro posouzení navrhovaného usnesení, nebo alespoň údaj o tom, kde jsou tyto podklady zveřejněny a kde jsou k nahlédnutí každému vlastníkově jednotky,*
- c) *stanovení lhůty, ve které má vlastník jednotky doručit své písemné vyjádření k navrhovaným usnesením (souhlas, nesouhlas, zdržel se hlasování). Tato lhůta činí dvacet dní ode dne, kdy byl návrh na rozhodnutí mimo zasedání shromáždění vlastníků jednotek odeslán. V případě rozhodování o záležitosti, pro kterou se vyžaduje rozhodnutí formou notářského zápisu, musí být v návrhu na usnesení na tuto skutečnost upozorněno a lhůta pro vyjádření v tomto případě činí třicet dnů.*

(4) *Pro rozhodnutí per rollam se vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků jednotek, pokud by se však měnila všem vlastníků jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku, jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků v domě.*

(5) *K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření vlastníka jednotky adresované statutárnímu orgánu společenství, s uvedením dne, měsíce a roku, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí; v případě, že se pro rozhodnutí vyžaduje forma notářského zápisu, musí být vyjádření vlastníka jednotky k návrhu usnesení učiněno touto formou, jinak se k němu nepřihlíží. V případě spoluvlastníků jednotky nebo manželů majících jednotku ve společném jmění podepisuje písemné vyjádření (a tedy hlasuje) zmocněný společný zástupce. K písemnému vyjádření došlému po stanovené lhůtě se nepřihlíží.*

(6) *Statutární orgán oznámí vlastníků jednotek v písemné formě výsledek hlasování a obsah přijatého usnesení (přijatých usnesení) nejpozději do patnácti dnů ode dne uplynutí lhůty pro doručení vyjádření k návrhu (návrhům) usnesení.*

Článek X Výbor

(1) *Výbor společenství (dále jen „výbor“) je kolektivním statutárním a výkonným orgánem společenství, za svoji činnost odpovídá shromáždění.*

(2) *Výbor má nejméně 3 členy. Každý člen výboru má jeden hlas.*

(3) *Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Výbor volí ze svého středu předsedu, který svolává a řídí jeho jednání; dále volí ze svého středu místopředsedu výboru, který zastupuje předsedu v době jeho nepřítomnosti.*

(4) *Výbor zastupuje společenství a navenek za společenství jedná svým předsedou. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda výboru a v době nepřítomnosti předsedy i místopředsedy zastupuje předsedu člen výboru. Písemné právní jednání, které činí výbor za společenství, podepisuje předseda nebo v jeho zastoupení místopředseda, spolu s dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, považuje se podpis místopředsedy za podpis dalšího člena výboru.*

(5) *Výbor organizuje a řídí běžnou činnost společenství a náleží mu veškerá působnost v rámci činnosti společenství, vyjma záležitostí, které zákon nebo stanovy svěřují do působnosti shromáždění nebo záležitostí, které si shromáždění svým usnesením vyhradilo k rozhodování.*

(6) *Výbor je způsobilý usnášet se, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je třeba souhlasu nadpoloviční většiny přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, důvody tohoto nesouhlasu, anebo jeho odchylný názor s odůvodněním.*

(7) *V případě dosažení rovnosti hlasů při rozhodování výboru rozhoduje hlas předsedajícího.*

(8) *Výbor koná své schůze nejméně jednou za tři měsíce. Zasedání výboru se svolává vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedmi dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání. Schůzi výboru organizuje, svolává a řídí předseda, v jeho nepřítomnosti místopředseda.*

(9) *Rozhodování výboru je možné i mimo zasedání v písemné formě nebo s využitím technických prostředků (per rollam).*

(10) *Výbor společenství zejména:*

- a) *svolává shromáždění, připravuje podklady pro jeho jednání a řídí a organizuje jednání shromáždění,*
- b) *předkládá shromáždění zprávu o své činnosti, o hospodaření společenství, návrh rozpočtu pro příští období a další údaje nebo návrhy týkající se hospodaření společenství,*
- c) *zajišťuje vyhotovení zápisu ze shromáždění vlastníků do 30 dnů po jeho ukončení a seznamuje vlastníky jednotek se zápisem způsobem určeným v usnesení shromáždění; právo vlastníka jednotky - člena společenství obdržet na výzvu zápis ze shromáždění není dotčeno v případě, že se podle usnesení shromáždění seznamují vlastníci jednotek-členové společenství se zápisem jiným způsobem než předáním zápisu,*
- d) *oznamuje vlastníkům jednotek na základě usnesení shromáždění výši, datum splatnosti a způsob úhrady příspěvků určených na správu domu a pozemku a výši záloh na služby,*
- e) *na základě usnesení shromáždění uzavírá smlouvy s jinými osobami v rámci činnosti společenství,*
- f) *odpovídá za vedení účetnictví, předkládá shromáždění k projednání a schválení účetní závěrku a odpovídá za podání daňového přiznání, pokud má společenství povinnost je podávat,*
- g) *vede seznam členů a zajišťuje postup podle článku IV. těchto stanov,*
- h) *zajišťuje vyúčtování záloh na služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,*
- i) *zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a včasné uplatňování pohledávek a vymáhání dluhů a nároků ze smluv s třetími osobami,*

- j) plní povinnosti právnické osoby ve vztahu k rejstříku společenství a jiné povinnosti z právních předpisů,
- k) na základě rozhodnutí shromáždění vlastníků uzavírá nebo mění smlouvu s osobou, která má zajišťovat pro společenství některé činnosti správy domu a pozemku,
- l) zajišťuje provoz technických zařízení spojených s užíváním společných částí a s užíváním jednotek,
- m) rozhoduje o nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž pořizovací cena nedosáhne v kalendářním roce souhrnné částky 10.000,- Kč, dále rozhoduje o zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena v kalendářním roce nepřesahuje v souhrnu 10.000,- Kč, vyjma případů kdy jde o výlučnou působnost shromáždění,
- n) rozhoduje o opravě nebo stavební úpravě společných částí domu, nepřevyšují-li náklady v jednotlivých případech částku 1 000 Kč v průměru na každou jednotku; tento limit neplatí, pokud se jedná o opravy způsobené havárií na společných částech,
- o) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených vlastníkům jednotek.

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

Článek XI

Správa domu, první statutární orgán

Osobou odpovědnou za správu nemovité věci je společenství vlastníků. Do doby prvního svolání shromáždění je správcem domu současný vlastník, tedy společnost ZIPP Brno s.r.o. IČ: 49975 561; se sídlem Kaštanová 489/34, Brněnské Ivanovice, 620 00 Brno.

Článek XII

Pravidla pro správu domu a pozemku a pro užívání společných částí

A – Pravidla pro správu domu a pozemku

(1) Správa domu a pozemku zahrnuje vše, co nenáleží vlastníkům jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek, zachování nebo zlepšení společných částí. Správa domu zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou, nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužící všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému ze spoluvlastníků.

(2) Správou domu podle odstavce 1 se rozumí zejména:

- a) zajišťování provozu domu a pozemku,
- b) řádná a včasná údržba, opravy, stavební úpravy a jiné změny společných částí domu, jako např. rekonstrukce a modernizace a technické zhodnocení společných částí domu a pozemku včetně odstraňování havarijních stavů,
- c) zajištění revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, plynu, společného telekomunikačního zařízení, hromosvodů, výtahů a dalších technických zařízení podle vybavení domu, zajištění prohlídky a čištění komínů,
- d) pojištění domu,
- e) vybírání předem určených příspěvků od vlastníků jednotek na správu domu a pozemku a zajišťování evidence plateb vlastníků jednotek na tyto náklady,
- f) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu a pozemku, vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro společenství při správě domu a pozemku z jiných právních předpisů,
- g) vedení účetnictví v souladu s právními předpisy,
- h) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,
- i) vedení seznamu členů společenství,

j) další činnosti uvedené v nařízení vlády č. 366/2013 Sb., které přicházejí v činnosti společenství v úvahu.

(3) *Vzájemný vztah mezi vlastníky jednotek a společenstvím při správě domu a pozemku a při činnosti společenství a rozhodování jeho orgánů se řídí zejména ustanoveními občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví a těmito stanovami.*

(4) *Při uplatňování oprávnění společenství a povinnosti vlastníků jednotek umožnit vstup do bytu a z některého z důvodů stanovených zákonem a těmito stanovami, postupuje společenství tak, aby co nejméně omezilo vlastníka jednotky při užívání bytu a pozemku, a vlastník jednotky postupuje tak, aby mohl být splněn účel, pro který je předem vyzván, aby umožnil přístup do bytu.*

(5) *Společenství může na základě rozhodnutí shromáždění uzavřít s jinou osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku. Tím není dotčena působnost a odpovědnost společenství za zajišťování činnosti podle zákona a těchto stanov, ani výlučná působnost orgánu společenství podle zákona a těchto stanov.*

B – Pravidla pro užívání společných částí

(1) *Vlastník jednotky je oprávněn*

- a) *užívat společné části domu a pozemku spolu s ostatními vlastníky jednotek tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků jednotek v domě a jednat tak, aby dodržoval svoje povinnosti vlastníka jednotky podle zákona a těchto stanov,*
- b) *užívat společné části pouze způsobem odpovídajícím povaze společných částí a jejich obvyklému užívání, dodržovat přitom bezpečnost a ochranu zdraví osob a protipožární bezpečnosti,*
- c) *dodržovat obecné principy soužití v domě, usnesení shromáždění týkající se pravidel pro užívání společných částí, včetně případného domovního řádu.*

(2) *Vlastník jednotky je povinen zajistit, aby po společných částech volně nepobíhala žádná jím chovaná domácí zvířata nebo domácí zvířata osob, které bydlí nebo jsou na návštěvě v bytě vlastníka jednotky. Pokud tato zvířata znečistí společné části domu, je povinen na svůj náklad zajistit úklid tohoto znečištění.*

(3) *Vlastník jednotky a osoby s ním v bytě pobývající se dále řídí ustanoveními Domovního řádu, pokud je společenstvím vydán usnesením shromáždění, který určuje další podrobnosti o pravidlech pro užívání společných částí.*

(4) *Závady a poškození na společných částech a prostorách domu nebo závady a poškození na jednotkách jiných vlastníků, které způsobí vlastník jednotky sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají, je povinen odstranit na své náklady.*

(5) *V případě, že vlastník jednotky při užívání společných částí porušuje obvyklý způsob jejich užívání, nebo např. umístí ve společných částech některé předměty anebo jinak užívá společné části v rozporu s obvyklým užíváním, k němuž je oprávněn každý vlastník jednotky, vyzve jej společenství k odstranění závadného jednání a určí lhůtu k odstranění závadného stavu. Po bezvýsledném uplynutí této lhůty bude společenství postupovat způsobem směřujícím k odstranění závadného stavu, přičemž všechny účelně vynaložené náklady s tím spojené budou uplatněny vůči tomuto vlastníkovi jednotky.*

Článek XIII

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

A. Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

(1) *Společenství sestavuje na každé účetní období, jímž se rozumí kalendářní rok, rozpočet.*

(2) *Základními zásadami pro tvorbu rozpočtu je vyrovnanost rozpočtu a použití prostředků pouze na účel, na který byly určeny, tak, aby jejich čerpání bylo co nejehospodárnější.*

(3) *V rozpočtu se stanoví výše předpokládaných nákladů (kalkulace) souvisejících s vlastní činností týkající se správy domu a pozemku kromě nákladů na opravy, údržbu, rekonstrukce a modernizace. Při stanovení výše těchto nákladů se vychází zejména ze skutečnosti jednotlivých druhů nákladů v předchozích obdobích s přihlédnutím k předpokládanému vývoji cen, ke smluvním ujednáním s dodavateli a případně i ke změně v druzích nákladů pro budoucí období.*

(4) *Stanoví se předpokládaná potřeba běžných oprav a údržby na základě zkušeností s pravidelně se vyskytujícími potřebami v minulých obdobích s přihlédnutím k dalším potřebám v běžném období.*

(5) *Stanoví se plán potřebných oprav většího rozsahu, případně rekonstrukcí nebo modernizací a stavebních úprav. Kromě toho se vezme v úvahu i potřeba očekávaných oprav většího rozsahu s ohledem na stáří domu, které se mohou v budoucnu v delším časovém horizontu předpokládat v důsledku opotřebení „časem“.*

(6) *Rozpočet nákladů pod bodem 3 a 4 písm. A tohoto článku stanov se stanoví na roční období.*

(7) *Rozpočet nákladů uvedených pod bodem 5 písm. A tohoto článku stanov se stanoví na delší než roční období a z něj se s přihlédnutím k celkovému objemu stanoví podíl na jeden rok.*

(8) *Společenství může na krytí potřebných oprav a technického zhodnocení společných částí domu uzavřít smlouvu o úvěru. Výši a podmínky úvěru schvaluje shromáždění.*

B. Pravidla pro příspěvky na správu domu a pozemku

(1) *Vlastníci jednotek- členové společenství jsou povinni přispívat na náklady spojené se správou domu a pozemku podle velikosti svých spoluvlastnických podílů, pokud nedojde k jiné dohodě vlastníků.*

(2) *Příspěvek na správu domu a pozemku platí vlastníci jednotek-členové společenství formou záloh na účet společenství do 20. dne v kalendářním měsíci. Spolu s tím platí také zálohy na služby spojené s užíváním bytu.*

(3) *Příspěvky určené na odměňování osoby, která dům spravuje nebo členů jejích orgánů, na vedení účetnictví a na podobné náklady vlastní správní činnosti se rozvrhnou na každou jednotku stejně.*

(4) *Nevyčerpaný zůstatek zálohově poskytnutých příspěvků na správu domu a pozemku se s jednotlivými vlastníky nevypořádává a převádí se do následujícího kalendářního roku.*

(5) *Podle zásad uvedených pod body 1 až 3 písm. B tohoto článku stanov se z předpokládaných nákladů stanovených postupem podle jednotlivých bodů písm. A tohoto článku stanov stanoví podíl na předpokládaných ročních nákladech a měsíční podíl na každého vlastníka jednotky-člena společenství.*

(6) *Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká společenství povinnost příspěvky na správu domu a pozemku ke dni účinnosti převodu vypořádat.*

(7) *Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzení společenství, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele, případně, že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele přešly, ručí převodce společenství.*

C. Rozúčtování nákladů na služby

(1) *Službami jsou zejména:*

- a) *dodávka vody a odvádění odpadních vod,*
- b) *osvětlení společných prostor v domě včetně sklepů*

- c) osvětlení společné garáže
- d) úklid společných prostor v domě,
- e) náklady na výtah
- f) pojištění domu
- g) režijní náklady
- h) další služby sjednané mezi společenstvím a vlastníky jednotek.

(2) O rozsahu poskytovaných služeb rozhoduje shromáždění.

(3) Vlastníci jednotek platí měsíční zálohy na jednotlivé služby; přímo na účet společenství domu do 20. dne v měsíci spolu s příspěvky (zálohami) na správu domu a pozemku. Výši měsíčních záloh na jednotlivé služby určí statutární orgán jako měsíční podíl dle skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulé účtovací období s přihlédnutím k předpokládaným cenám běžného roku, na který se zálohy platí. Statutární orgán má právo změnit v průběhu účtovacího období výši zálohy na jednotlivé služby, a to zejména v míře odpovídající změně ceny služby či změně počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Vlastník má právo požadovat úpravu výše záloh ze stejného důvodu jako v předchozí větě.

(4) Náklady na služby se rozúčtují následovně:

- a) náklady uvedené v odst. 1 písm. a) dle měřidel jednotek vyúčtování. Pokud dojde k rozdílu mezi hodnotou naměřenou na hlavním vodoměru (tzv. vodoměr na patě domu, podle kterého vodárny fakturují spotřebu) a součtem poměrových vodoměrů v jednotlivých jednotkách, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech tento rozptyl se rozpočítá poměrem dle spotřeby poměrových vodoměrů. V případě, kdy příjemce služeb neumožní odečet (instalaci) poměrového měřidla na SV, stanoví se spotřeba studené vody za účtovací období pomocí „směrných čísel roční spotřeby vody“ dle platné legislativy. Pokud dojde v průběhu účtovacího období k poruše na poměrovém měřidle studené nebo teplé vody, bude spotřeba za účtovací období stanovena na základě naměřených hodnot z předchozích dvou účtovacích období,
- b) náklady uvedené v odst. 1 písm. b) se rozúčtují na každou jednotku stejně,
- c) náklady uvedené v odst. 1 písm. c) se rozúčtují na každé garážové stání stejně, podle naměřených hodnot na podružném elektroměru, který je určen pro společnou garáž
- d) náklady uvedené v odst. 1 písm. d) se rozúčtují na každou jednotku stejně,
- e) náklady uvedené v odst. 1 písm. e) se rozúčtují na každou jednotku stejně,
- f) náklady uvedené v odst. 1 písm. f) se rozúčtují podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu,
- g) náklady uvedené v odst. 1 písm. g) a h) se rozúčtují na základě usnesení shromáždění.

(5) Osobou rozhodnou pro rozúčtování se rozumí:

a) vlastník jednotky, nepřenechal-li jednotku do užívání, a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období,

b) nájemce bytu a osoby, u kterých lze mít za to, že s ním budou žít v jednotce v souhrnu po dobu delší než dva měsíce v průběhu účtovacího období.

(6) Vlastník jednotky (společný zástupce v případě jednotky ve spoluvlastnictví nebo ve společném jmění manželů) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, viz článek IV. odst. 6 stanov.

(7) Vyúčtování záloh na úhradu za služby se provádí jedenkrát za účtovací období, a to nejpozději do čtyř měsíců po skončení účtovacího období.

(8) Vzájemné finanční vypořádání přeplatků a nedoplatků se provede nejpozději do třech měsíců ode dne doručení vyúčtování vlastníku jednotky.

(9) Vlastník jednotky může případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování služeb předložit neprodleně po doručení vyúčtování, nejpozději však do třiceti dnů ode dne doručení.

(10) Společenství je povinno na základě písemné žádosti vlastníka jednotky nejpozději do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období doložit vlastníku ceny jednotlivých služeb, způsob stanovení výše záloh na tyto služby, způsob rozúčtování uvedených cen služeb, provedení vyúčtování služeb a umožnit vlastníku pořízení kopií podkladů podle těchto stanov.

(11) O způsobu rozúčtování služeb rozhodne shromáždění většinou hlasů přítomných vlastníků jednotek; nedojde-li k rozhodnutí společenství, rozúčtují se náklady na služby podle zákona č. 67/2013 Sb.

D. Majetek a hospodaření společenství

(1) Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými vlastníky na úhradu služeb spojených s užíváním jednotek a dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.

(2) Věci, práva a jiné majetkové hodnoty, které nabude společenství, může užívat jen k účelům uvedeným v ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví a těchto stanovách.

(3) Vlastníci jednotek v poměru odpovídajícím jejich podílům na společných částech ručí za dluhy společenství.

(4) V případě prodlení s peněžitým plněním zálohových plateb na služby spojené s bydlením, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit poplatek z prodlení, který činí za každý den 1‰ z dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

(5) V případě prodlení s peněžitým plněním příspěvku na správu domu a pozemku, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti je povinen vlastník zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády (nyní č. 351/2013 Sb., § 2).

Článek XIV

Zrušení společenství nebo bytového spoluvlastnictví

(1) Společenství se zrušuje dnem zániku vlastnického práva ke všem jednotkám v domě.

(2) Rozhodnutím vlastníků jednotek lze společenství zrušit, pokud počet jednotek klesl na méně než pět. V takovém případě vlastníci jednotek přijmou pravidla pro správu domu a pozemku a pro příspěvky na ni.

(3) Při zrušení společenství se neprovádí likvidace. Práva a povinnosti společenství, a to včetně nevypořádaných závazků společenství, přecházejí dnem jeho zániku na vlastníky jednotek v poměru velikosti spoluvlastnických podílů každého vlastníka jednotky na společných částech.

(4) Vlastníci jednotek se mohou dohodnout o přeměně bytového vlastnictví v podílové spoluvlastnictví nemovité věci. Bytové vlastnictví se změní v podílové spoluvlastnictví zápisem do veřejného seznamu (katastru nemovitostí). Potom je velikosti spoluvlastnických podílů každého spoluvlastníka rovna velikosti podílu jakou měl vlastník jednotky na společných částech.

(5) Má-li ke všem jednotkám v domě vlastnické právo jediný vlastník a prohlásí-li v písemné formě, že mění vlastnické právo k jednotkám na vlastnické právo k nemovité věci, bytové vlastnictví zanikne zápisem do katastru nemovitostí.

(6) Je-li jednotka zatížena, vyžaduje se k platnosti dohody nebo prohlášení o zrušení bytového spoluvlastnictví souhlas osoby oprávněné z věcného práva v písemné formě.

Článek XV
Zánik společenství

Společenství zaniká výmazem z rejstříku společenství vlastníků jednotek.

Článek XVI
Závěrečná ustanovení

(1) Změní-li se prohlášení vlastníka, vyhotoví statutární orgán společenství bez zbytečného odkladu jeho úplné znění a založí jej do sbírky listin ve veřejném rejstříku a do katastru nemovitostí.

(2) Nevyplývá-li z ustanovení NOZ o bytovém spoluvlastnictví, nebo z těchto stanov něco jiného použijí se přiměřeně ustanovení NOZ o spolku, kromě ustanovení o shromáždění delegátů, dílčích členských schůzích a náhradní členské schůzi (spolek upravuje NOZ v § 214-302).

(3) Tyto stanovy vycházejí z ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., a souvisejících předpisů zejména nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a prováděcího nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

(4) Tyto stanovy budou uloženy ve sbírce listin rejstříku společenství vlastníků jednotek u KS v Brně a budou k dispozici u statutárního orgánu společenství.

6. ZÁVĚR

1. Náklady na vypracování tohoto prohlášení nese současný vlastník budovy.
2. Toto prohlášení bude předáno každému vlastníkovi v domě.

7.
PŘÍLOHY

Příloha č. 1 půdorysy všech podlaží, určujících polohu jednotek a společných částí Budovy, s údaji o podlahových plochách jednotek.

Příloha č. 2 – čestné prohlášení o stavu rozestavěnosti

Příloha č. 3 – geometrický plán č. 3371-29/2020

Ve Šlapanicích dne 3. 8. 2020

Vlastník Budovy ZIPP Brno s.r.o.

.....
Ing. Josef Tesař - jednatel

.....
Ing. Josef Klabačka - jednatel

PŘÍLOHA č. 1 K PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA ROZESTAVĚNÉ BUDOVY

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ: ŠLAPANICE U BRNA

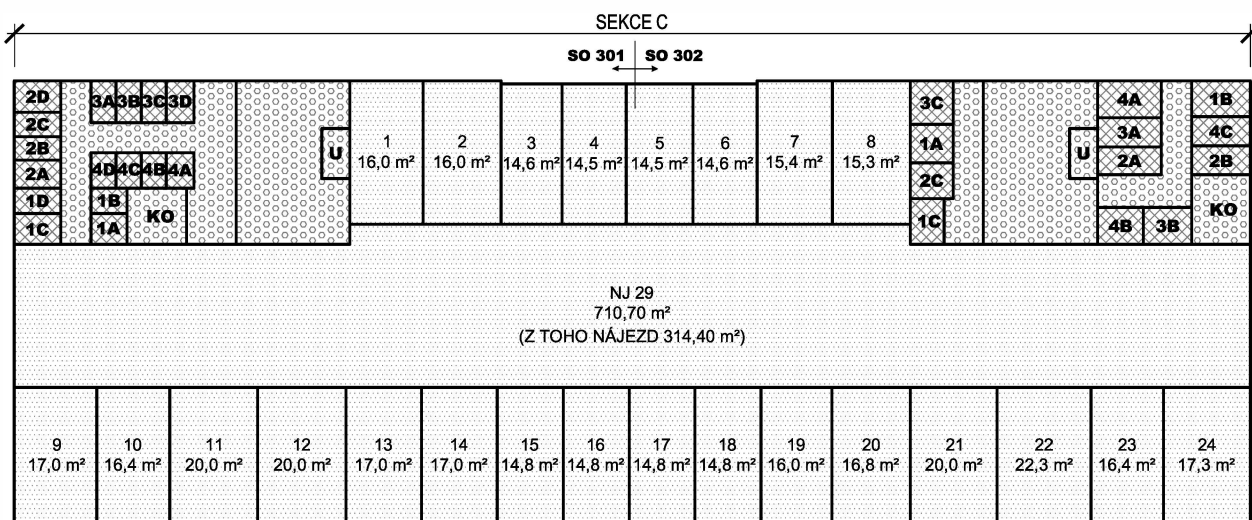
PARCELNÍ Č. 2804/263

PŮVODNÍ MAJITEL: ZIPP Brno s.r.o.

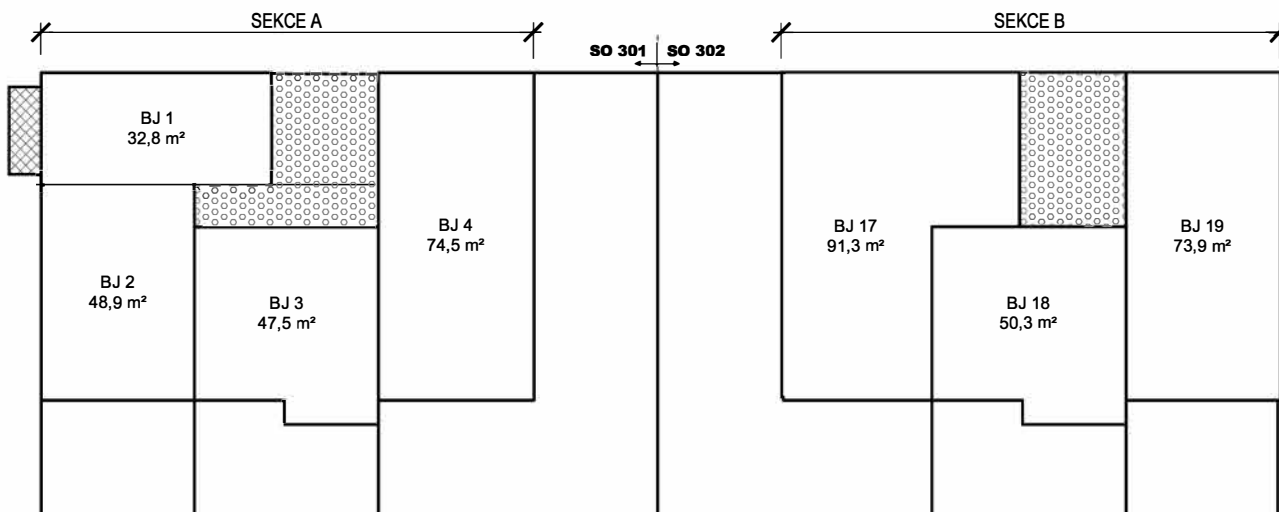
ADRESA: Kaštanová 498/34, 620 00 Brno

IČ: 499 75 561

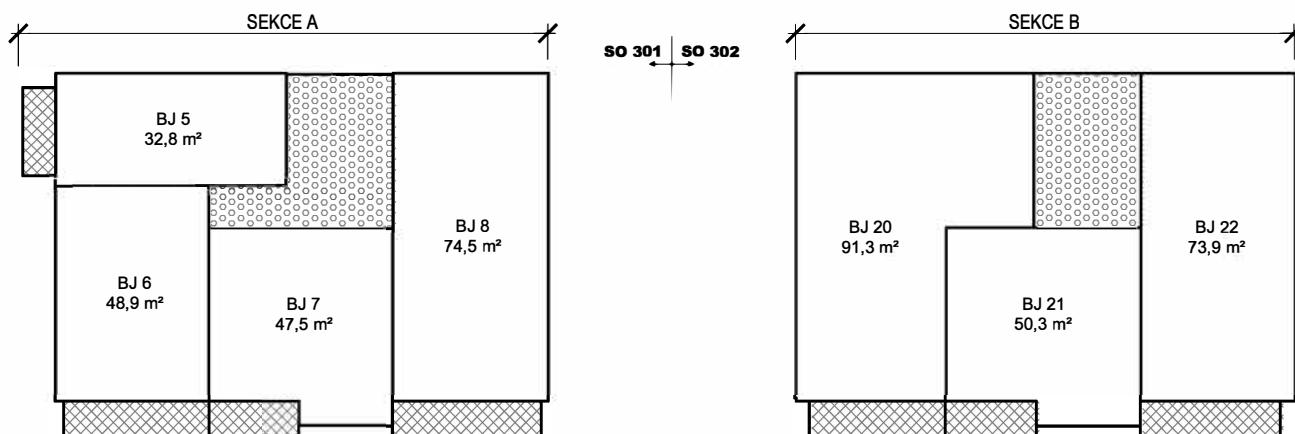
1. PODZEMNÍ PODLAŽÍ



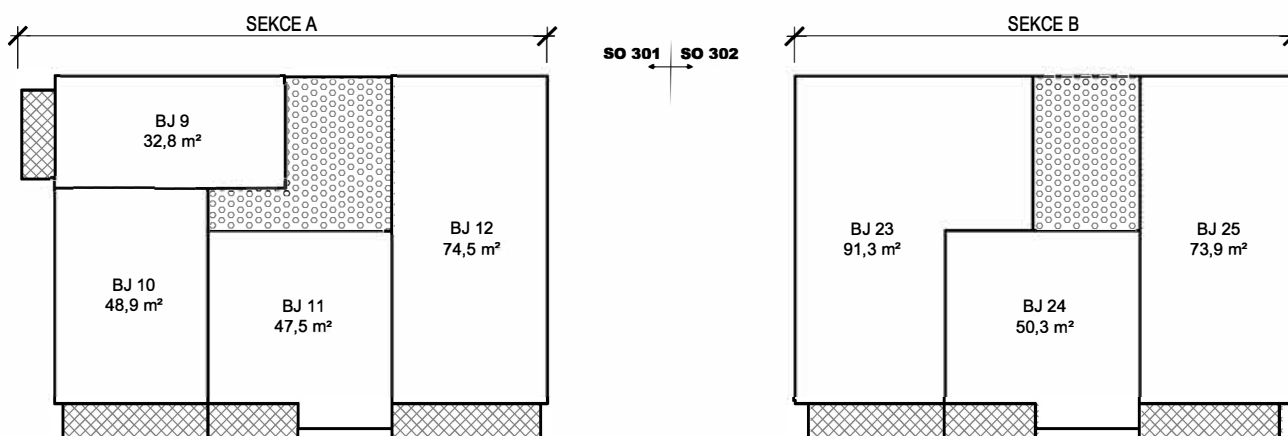
1. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



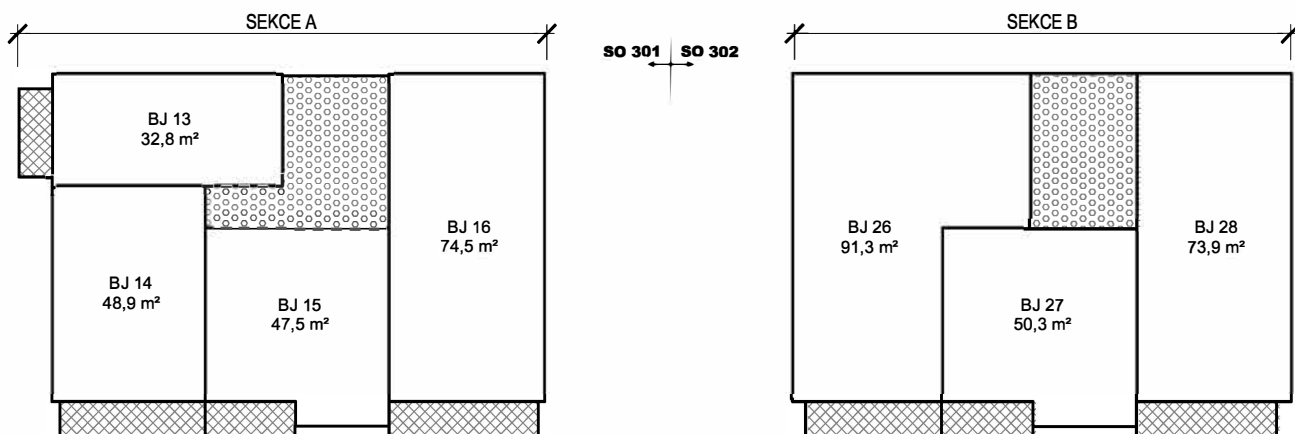
2. NADZEMNÍ PODLAŽÍ







3. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



4. NADZEMNÍ PODLAŽÍ



LEGENDA ZNAČENÍ

-  BYTOVÉ JEDNOTKY
-  SPOLEČNÉ PROSTORY, VYSVĚTLIVKY: KO - KOLA A KOČÁRY, U - ÚKLIDOVÁ KOMORA
-  JEDNOTKY GARÁŽE (SEKCE C)
-  SPOLEČNÉ PROSTORY S PRÁVEM UŽÍVÁNÍ JEN NĚKTERÝM VLASTNÍKEM: LODŽIE, TERASY, SKLEPY