

S 11738

## **PROHLÁŠENÍ**

o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám dle § 1166 zák. č.  
89/2012 Sb., občanský zákoník

## **BD Cihlářská 20, Brno, bytové družstvo**

se sídlem Brno, Cihlářská 20, PSČ 602 00  
IČ: 269 49 440

zapsané v OR vedeném KS Brno oddíl Dr, vložka 4004  
zastoupené předsedkyní představenstva Evou Zhořovou  
a místopředsedou představenstva Pavlem Věbrem  
a členkou představenstva Barborou Holoubkovou

vlastník pozemku parc. č. 1194, s bytovým domem č. or. 20, č. p. 644, ul. Cihlářská, jakož i  
pozemku parc. č. 1195/1, vše v k.ú. Veveří, Brno.  
(dále jen *vlastník*)

činí v souladu s ustanovením § 1166 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník toto prohlášení o  
rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám:

- Obsah:
- A) údaje o pozemku s domem
  - B) údaje o jednotkách v domě
  - C) určení a popis společných částí domu
  - D) velikost spoluvlastnických podílů
  - E) věcná a jiná práva a závady přecházející se vznikem vlastnického práva  
k jednotce na vlastníka jednotky
  - F) náležitosti stanov společenství vlastníků jednotek
  - G) závěr

### ***A) ÚDAJE O POZEMCÍCH A DOMU***

#### **1. Pozemek:**

Číslo parcely:  
Číslo parcely

1194  
1195/1

zastavěná plocha a nádvoří  
zastavěná plocha a nádvoří,  
společný dvůr

#### **2. Dům:**

***Číslo popisné***  
644

***Číslo orientační***  
20

***Číslo parcely***  
1194

Ulice:

Cihlářská

Katastrální území:

Veveří

Obec:

Brno

Okres:

Brno-město

## ZÁPIS

Pozemek s domem, jakož i související pozemek, jsou zapsány v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město, pro obec Brno, katastrální území Veveří na listu vlastnictví LV č. 3690.

## VLASTNICKÉ VZTAHY K POZEMKŮM A DOMU:

Pozemek parc. č. 1194 v Brně, jehož součástí je stavební objekt č. p. 644, jakož i související pozemek parc. č. 1195/1 v k.ú. Veveří, je ve vlastnictví BD Cihlářská 20, Brno, bytové družstvo, se sídlem v Brně, Cihlářská 20, PSČ 602 00, na základě Kupní smlouvy o převodu vlastnictví k nemovitostem č. 63051037 ze dne 6.5.2005, zapsané pod č.j. V-6597/2005-702, právní účinky vkladu práva ke dni 25.5.2005 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno- město.

V budově se nachází 27 jednotek, z toho je 26 jednotek bytových a jeden nebytový prostor.

K budově nepatří žádné další objekty.

### B) ÚDAJE O JEDNOTKÁCH V DOMĚ vlastník prohlašuje, že rozděluje právo k nemovité věci na vlastnické právo k následujícím jednotkám:

**Jednotka č.644/1 je byt 2+1, umístěný v 1. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 57,9 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, 2x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/2 je byt 2+1, umístěný v 1. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 48,2 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/3 je byt 2+1, umístěný v 2. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 57,9 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, 2x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/4 je byt 2+1, umístěný v 2. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 48,6 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/5 je byt 1+1, umístěný ve 2. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 38,9 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj, předsíň, koupelna + WC.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/6 je byt 2+1, umístěný v 2. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 60,0 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/7 je byt 2+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 57,8 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, 2 x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky jsou 2 sklepní kóje, umístěné v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/8 je byt 1+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 44,1 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj, předsíň, koupelna + WC, spíž.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/9 je byt 2+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 59,5 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsiň, koupelna, WC, 2 x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/10 je byt 2+1, umístěný ve 4. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 57,4 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsiň, koupelna, WC, 2 x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/11 je byt 2+1, umístěný ve 4. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 50,4 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsiň, koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/12 je byt 1+1, umístěný ve 4. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 44,1 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj, předsiň, koupelna + WC, spíž.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/13 je byt 2+1, umístěný ve 4. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 59,8 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, 2 x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/14 je byt 2+1, umístěný v 5. nadzemním podlaží**

Celková plocha bytu je 57,6 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, 2 x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/15 je byt 2+1, umístěný v 5. nadzemním podlaží**

Celková plocha bytu je 50,5 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/16 je byt 1+1, umístěný v 5. nadzemním podlaží**

Celková plocha bytu je 43,8 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj, předsíň, koupelna + WC, spíž.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/17 je byt 2+KK, umístěný v 5. nadzemním podlaží**

Celková plocha bytu je 60,1 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/18 je byt 2+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 57,3 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:  
kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, 2x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/19 je byt 2+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 50,3 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:  
kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/20 je byt 1+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 43,6 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:  
kuchyně, pokoj, předsíň, koupelna + WC.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/21 je byt 2+1, umístěný v 6. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 60,1 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:  
kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň, koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/22 je byt 4+1, umístěný v 7. nadzemním podlaží**  
Celková plocha bytu je 82,7 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, pokoj 3, pokoj 4, předsíň , koupelna, WC, 2 x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky jsou 2 sklepní kóje, umístěné v 1. podzemním podlaží.

Balkon a terasa přístupné pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje, balkonu ani terasy se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/23 je byt 1+kk, umístěný v 7. nadzemním podlaží**

Celková plocha bytu je 22,9 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

Pokoj + kk , předsíň , koupelna + WC.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/24 je byt 1+1, umístěný v 7. nadzemním podlaží**

Celková plocha bytu je 42,9 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj , předsíň , koupelna + WC, spíž.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky jsou 2 sklepní kóje, umístěné v 1. podzemním podlaží.

**Jednotka č.644/25 je byt 2+1, umístěný v 7. nadzemním podlaží**

Celková plocha bytu je 59,6 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň , koupelna, WC, 2 x komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/26 je byt 2+1, umístěný ve 3. nadzemním podlaží**

Celková plocha bytu je 50,0 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

kuchyně, pokoj 1, pokoj 2, předsíň , koupelna, WC, komora.

Ve výlučném užívání vlastníka této jednotky je sklepní kóje, umístěná v 1. podzemním podlaží.

Balkon přístupný pouze z tohoto bytu je společnou částí ve výlučném užívání vlastníka této jednotky. Plocha sklepní kóje ani balkonu se do podlahové plochy bytu nezapočítává.

**Jednotka č.644/101 je** nebytový prostor, užívaný jako kadeřnictví, umístěný v 1. nadzemním podlaží

Celková plocha jednotky je 80,3 m<sup>2</sup>

Jednotku tvoří:

místnost kadeřnictví, sklad 1, sklad 2, chodba, 2 x WC, šatna, místnost kosmetika, místnost masáže a soc.zázemí.

**Vymezené jednotky č. 644/1 až č. 644/26 a č. 644/101 jsou ve výlučném vlastnictví družstva BD Cihlářská 20, Brno, bytové družstvo**

### ***C) URČENÍ A POPIS SPOLEČNÝCH ČÁSTÍ DOMU***

Společné části domu jsou:

- a) vodorovné a svislé nosné konstrukce včetně základů domu, obvodové stěny domu, obvodové stěny prostorově ohraničující byt, všechny nosné svislé konstrukce uvnitř bytu, jako jsou zejména stěny, sloupy a pilíře, vždy s výjimkou povrchových úprav, jako jsou vnitřní omítky, malby a případné krytiny na stěnách, tapety, dřevěné či jiné obložení, kazetové stropy a podobné vnitřní obložení stěn nebo stropů, a dále konstrukce zabudovaných skříní ve stěnách,
- b) střecha včetně výplní výstupních otvorů, izolací, hromosvodů, dešťových žlabů a svodů venkovních či vnitřních, půda
- c) komíny jako stavební konstrukce v celé své stavební délce, včetně vyvločkování pořízeného spolu s komínem, mimo dodatečně instalovaných komínových vložek pořízených se souhlasem osoby odpovědné za správu domu jednotlivými vlastníky jednotek, do nichž jsou zaústěny tepelné spotřebiče těchto vlastníků a které tvoří jeden technologický celek jako spalinová cesta tepelného spotřebiče,
- d) zápraží, schody, vchody a vstupní dveře do domu, průčelí, schodiště, chodby, výplně stavebních otvorů hlavní svislé konstrukce (okna včetně okenic), poštovní schránky,
- e) balkony, které jsou přístupné pouze z bytu, jsou ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky,
- f) prádelna, sušárna, mandlovna a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu, sklepní prostory, nejsou-li určeny k výlučnému užívání vlastníka jednotky
- g) podlahy jsou společnými částmi domu, vyjma podlahových krytin v bytě a všeho, co je spojeno s položením či usazením a s funkcí příslušného druhu podlahových krytin, spolu s případnou kročejovou protihlukovou izolací a s tepelnou izolací, je-li součástí podlahové krytiny a nezasahuje do společných částí domu,
- h) vodovodní a kanalizační přípojka od hlavního řádu, domovní potrubí odpadních vod až po výpusť (zařízení) pro napojení potrubí odpadních vod z bytu, domovní potrubí pro odvádění dešťových vod,

- i) rozvody elektrické energie až k bytovému jističi za elektroměrem,
- j) rozvody plynu až k uzávěru pro byt,
- k) rozvody studené vody včetně stoupacích šachet, ať jde o hlavní svislé rozvody, nebo odbočky od nich až k vodoměrům pro byt, nebo k uzávěrům pro byt, nejsou-li instalovány vodoměry pro jednotlivé byty, včetně těchto měřidel nebo uzávěrů; to se netýká rozvodů uvnitř bytu,
- l) protipožární zařízení, nouzové osvětlení včetně záložních zdrojů, osvětlení společných částí,
- m) veškerá zařízení vzduchotechniky až k zapojení do bytu, pokud byla pořízena jako společná; to se netýká zařízení vzduchotechniky, pořídí-li je vlastník jednotky; obdobně to platí pro veškeré druhy ventilací,
- n) systémy rozvodu a příjmu televizního signálu (STA) až k zapojení do bytu,
- o) rozvody telefonu, domácí zvonek, vnitřní vybavení a jiné příslušenství domu, které je nezbytně nutné k provozu domu a k užívání jednotek a z hlediska své povahy je k tomuto účelu určeno,
- p) výtah včetně strojovny a výtahové šachty

Společnými částmi nemovité věci jsou:

pozemek parc. č. 1194 o ploše 276 m<sup>2</sup> a pozemek parc. č. 1195/1 včetně venkovních úprav.

Všechny tyto společné části mají právo užívat a povinnost podílet se na jejich opravách a údržbě všichni spoluvlastníci z titulu svého spoluvlastnického práva, není-li u jednotlivých částí uvedeno jinak. Konkrétní společné části ve výlučném užívání vlastníka jednotky jsou uvedeny vždy u dotčené jednotky.

Společnými částmi domu nejsou televizní kabelové rozvody, které jsou ve vlastnictví společnosti Karneval Media s.r.o., jejich využití musí vlastník nemovitosti následně řešit s vlastníkem televizních kabelových rozvodů.

## D) ÚPRAVA PRÁV K POZEMKŮM

Pozemek parc.č. 1194 (zastavěná plocha a nádvoří), na kterém je dům č. pop. 644 postaven, a dále související pozemek parc. č. 1195/1 (zastavěná plocha a nádvoří) – společný dvůr, vše v katastrálním území Veveří, obec Brno, jsou ve výlučném vlastnictví družstva BD Cihlářská 20, Brno, bytové družstvo

## D) VELIKOST SPOLUVLASTNICKÝCH PODÍLŮ

Spoluvlastnické podíly vlastníků jednotek na společných částech nemovité věci se řídí vzájemným poměrem podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.

Spoluvlastnické podíly na společných částech nemovité věci se řídí částech domu se stanoví takto:

1. Jednotka č. 644/1 zahrnuje podíl o velikosti 579/14463.
2. Jednotka č. 644/2 zahrnuje podíl o velikosti 482/14463.
3. Jednotka č. 644/3 zahrnuje podíl o velikosti 579/14463.
4. Jednotka č. 644/4 zahrnuje podíl o velikosti 486/14463.

5. Jednotka č. 644/5 zahrnuje podíl o velikosti 389/14463.
6. Jednotka č. 644/6 zahrnuje podíl o velikosti 600/14463.
7. Jednotka č. 644/7 zahrnuje podíl o velikosti 578/14463.
8. Jednotka č. 644/8 zahrnuje podíl o velikosti 441/14463.
9. Jednotka č. 644/9 zahrnuje podíl o velikosti 595/14463.
10. Jednotka č. 644/10 zahrnuje podíl o velikosti 574/14463.
11. Jednotka č. 644/11 zahrnuje podíl o velikosti 504/14463.
12. Jednotka č. 644/12 zahrnuje podíl o velikosti 441/14463.
13. Jednotka č. 644/13 zahrnuje podíl o velikosti 598/14463.
14. Jednotka č. 644/14 zahrnuje podíl o velikosti 576/14463.
15. Jednotka č. 644/15 zahrnuje podíl o velikosti 505/14463.
16. Jednotka č. 644/16 zahrnuje podíl o velikosti 438/14463.
17. Jednotka č. 644/17 zahrnuje podíl o velikosti 601/14463.
18. Jednotka č. 644/18 zahrnuje podíl o velikosti 573/14463.
19. Jednotka č. 644/19 zahrnuje podíl o velikosti 503/14463.
20. Jednotka č. 644/20 zahrnuje podíl o velikosti 436/14463.
21. Jednotka č. 644/21 zahrnuje podíl o velikosti 601/14463.
22. Jednotka č. 644/22 zahrnuje podíl o velikosti 827/14463.
23. Jednotka č. 644/23 zahrnuje podíl o velikosti 229/14463.
24. Jednotka č. 644/24 zahrnuje podíl o velikosti 429/14463.
25. Jednotka č. 644/25 zahrnuje podíl o velikosti 596/14463.
26. Jednotka č. 644/26 zahrnuje podíl o velikosti 500/14463.
27. Jednotka č. 644/101 zahrnuje podíl o velikosti 803/14463.

#### **E) VĚCNÁ A JINÁ PRÁVA A ZÁVADY PŘECHÁZEJÍCÍ SE VZNIKEM VLASTNICKÉHO PRÁVA K JEDNOTCE NA VLASTNÍKA JEDNOTKY**

1. Z vlastníka budovy na vlastníka jednotky rovněž přecházejí práva a povinnosti vyplývající ze smluv s dodavatelem služeb – tj. vodné a stočné, tepelná energie, odvoz odpadků, dodávka elektrické energie do společných částí domu a povinnost přispívat na správu a údržbu společných částí domu.
2. Nemovitá věc je dotčena silovým vedením NN, na vlastníka jednotky přechází závazek toto zařízení na nemovité věci včetně jejich ochranných pásem ponechat.
3. Z vlastníka budovy dále přecházejí na vlastníka jednotky práva a závazky, vyplývající z rozhodnutí členské schůze BD Cihlářská 20 ze dne 16.4.2014 bod. 3, ohledně o výstavby bytové jednotky v rámci společného prostoru – půda. Stavebníky budou manželé Ing. Zdeněk Brožek a Mgr. Ida Brožková (práva a závazky se vztahují i na právní nástupce uvedených smluvních stran).
4. Z vlastníka budovy jako povinného z věcného břemene na vlastníka jednotky přechází věcné břemeno pro oprávněného, statutární město Brno, jehož obsahem jsou následující povinnosti:
  - a) strpět, aby při užívání úkrytu ev. Č. 07020028 nacházejícího se v domě Cihlářská 20, č.p. 644 a při veškerých činnostech s tím spojených nedošlo ke změně charakteru úkrytu
  - b) při mimořádných událostech a v souvislosti se záchrannými a likvidačními pracemi umožnit využití úkrytu podle pokynů oprávněného z věcného břemene
  - c) umožnit kdykoliv příslušným orgánům oprávněného z věcného břemene vstup do úkrytu a za účelem jeho kontroly, stavebních prací a úpravy.

5. Vlastník budovy prohlašuje, že na nemovité věci neváznou žádné právní povinnosti, zejména nesplacené úvěry nebo jejich zbytky, zástavní práva ani věcná břemena s výjimkou v tomto článku uvedeného.

## **F) NÁLEŽITOSTI STANOV SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ JEDNOTEK**

Vlastník uvádí do prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám stanovy v následujícím znění:

### **STANOVY**

#### **Společenství vlastníků**

##### **Část I. Základní ustanovení**

###### **Čl. 1 Název a sídlo**

- 1) Název společenství: Společenství vlastníků domu Cihlářská 20, Brno
- 2) Sídlo: Brno, Cihlářská 644/20, PSČ 602 00
- 3) Společenství vlastníků je korporací, právnickou osobou založenou za účelem zajišťování správy nemovité věci – domu a pozemků uvedených v čl. 2 odst. 1.

###### **Čl. 2 Předmět činnosti**

- 1) Činnost společenství vlastníků spočívá v zajišťování správy nemovité věci. Nemovitou věcí je pozemek parc. č. 1194 s domem č.p. 644, vč. pozemku parc. č. 1195/1, k.ú. Veverčí, obec Brno.
- 2) Společenství vlastníků nesmí podnikat, ani se přímo nebo nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.
- 3) Činnostmi správy nemovité věci, a tedy činnostmi týkajícími se správy domu a pozemku z hlediska provozního a technického se rozumí zejména:
  - a) provoz, údržba, opravy, modernizace, rekonstrukce, stavební úpravy a jiné změny, včetně změn vedoucích ke změně v účelu užívání
    - i. společných částí domu;
    - ii. technických zařízení domu jako společných částí;
    - iii. a společných částí domu vyhrazených k výlučnému užívání vlastníku jednotky, pokud podle prohlášení nebo těchto stanov nejde o činnost příslušející vlastníku jednotky v rámci správy této společné části na vlastní náklady;
  - b) revize technických sítí, společných technických zařízení domu, protipožárního zařízení, hromosvodů, rozvodů energií včetně tepla, teplé vody, pitné vody a telekomunikačních zařízení, a jiných společných zařízení podle technického vybavení domu;
  - c) údržba pozemků a údržba přístupových cest na pozemcích;

- d) uplatnění práva vstupu do jednotky v případě, že vlastník jednotky upravuje stavebně svou jednotku včetně možnosti požadovat v odůvodněných případech předložení stavební dokumentace, pokud je podle jiných právních předpisů vyžadována, pro ověření, zda stavební úpravy neohrožují, nepoškozují, nebo nemění společné části domu.
- 4) Činnostmi správy domu a pozemků z hlediska správních činností se rozumí zejména
- a) zajišťování veškeré správní, administrativní a operativně technické činnosti, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu, uchovávání dokumentace stavby odpovídající jejímu skutečnému provedení podle jiných právních předpisů a zajišťování dalších činností, které vyplývají pro osobu odpovědnou za správu domu a pozemku z jiných právních předpisů;
  - b) sjednávání a uzavírání smluv, včetně kontroly jejich plnění a uplatňování nároků z porušení smluvních povinností druhé smluvní strany, a to zejména smluv o zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek (nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují od dodavatele přímo), smluv o pojištění domu, o nájmu společných částí domu, o nájmu bytů nebo nebytových prostor, které jsou vlastnictvím společenství vlastníků nebo smluv o některých činnostech zajišťovaných při správě domu třetí osobou;
  - c) stanovení a vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství jako záloh na příspěvky na správu domu a pozemku a na úhradu nákladů na plnění spojená s užíváním jednotek (dále jen „služby“), jejich evidence, vyúčtování a vypořádání se členy společenství;
  - d) vedení účetnictví, zpracování a předložení daňových přiznání, řádné hospodaření s majetkem a příjmy společenství, s finančními prostředky placenými členy společenství, vedení evidence nákladů vztahujících se k nemovité věci a k činnosti společenství vlastníků, a provádění dalších souvisejících ekonomických, provozních a administrativních činností;
  - e) vedení seznamu členů společenství;
  - f) uplatňování a vymáhání plnění povinností vůči jednotlivým členům společenství, které jim ukládají jiné právní předpisy nebo vyplývají z těchto stanov a z usnesení shromáždění vlastníků jednotek;
  - g) výkon činností vztahujících se k uplatňování ochrany práv vlastníků jednotek;
  - h) činnosti spojené s provozováním společných částí a technických zařízení, která slouží i jiným osobám než vlastníkům jednotek v domě, včetně sjednávání a uzavírání s tím souvisejících smluv;
  - i) činnosti spojené s nájmem společných částí, které jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, včetně vybírání nájemného a úhrad za služby, vedení jejich evidence, vymáhání, vyúčtování a vypořádání těchto plateb se členy společenství.

## Část II.

### Členství ve společenství vlastníků

#### Čl. 3

#### Obecná ustanovení

- 1) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s existencí a vlastnictvím jednotky.
- 2) Za dluhy společenství vlastníků ručí člen společenství v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.
- 3) Při převodu vlastnického práva člena společenství k jednotce nevzniká společenství vlastníků povinnost vypořádat příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu. Společenství vlastníků je povinno na základě žádosti člena společenství vyhotovit tomuto členovi potvrzení

pro převod vlastnického práva k jednotce o tom, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou.

- 4) Společní členové společenství, jimiž jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění, jsou povinni určit a zmocnit společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči společenství vlastníků.

#### Čl. 4

#### Členská práva a povinnosti a jejich uplatňování

- 1) Člen společenství má práva určená v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména:
- a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek určených těmito stanovami a obecně závaznými právními předpisy,
  - b) účastnit se jednání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování, včetně účasti na rozhodování mimo zasedání,
  - c) volit a být volen do orgánů společenství,
  - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty k činnosti společenství a k odstranění nedostatků v činnosti společenství,
  - e) seznámit se s hospodařením společenství, a způsobem správy nemovité věci, včetně nahlížení do smluv uzavřených ve věcech správy, do účetních knih a dokladů,
  - f) nahlížet do písemných podkladů pro jednání shromáždění, zápisů ze schůze shromáždění, jakož i do podkladů, z nichž vyplývá určení jeho povinnosti podílet se na nákladech na správu nemovité věci, na nákladech na služby a podílet se na úhradě ztráty společenství,
  - g) žádat statutární orgán společenství o sdělení jména a adresy kteréhokoliv člena společenství nebo nájemce jednotky v domě,
  - h) obdržet včasné vyúčtování záloh na náklady spojené se správou nemovité věci a záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení kalendářního roku,
  - i) obdržet přeplatek z vyúčtování záloh na úhradu služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování.
- 2) Člen společenství má povinnosti určené v obecně závazných právních předpisech, těchto stanovách a v rozhodnutích orgánů společenství, a to zejména
- a) dodržovat právní předpisy, tyto stanovy, plnit usnesení orgánů společenství přijatá v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - b) včas hradit příspěvky na správu nemovité věci,
  - c) včas platit zálohy na úhradu služeb a uhradit nedoplatek z jejich vyúčtování nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování,
  - d) v případě prodlení s peněžitým plněním ve prospěch společenství, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, uhradit společenství poplatek z prodlení ve výši stanovené jiným právním předpisem nebo nebude-li takový poplatek vyplývat z právních předpisů, uhradit společenství úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení,
  - e) řídit se při užívání společných částí pravidly pro užívání společných částí nemovité věci a společných zařízení domu, obsaženými v těchto stanovách, v domovním řádu, pokud bude přijat a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami, včetně pokynů stanovených pro provoz společných zařízení výrobcem nebo správcem technických zařízení,
  - f) řídit se pravidly pro správu domu uvedenými v obecně závazných právních předpisech, v těchto stanovách a v usneseních orgánů společenství schválených v souladu s obecně závaznými právními předpisy a těmito stanovami,
  - g) udržovat svůj byt a společné části, které má vyhrazeny k výlučnému užívání tak, jak to vyžaduje nezávadný stav a dobrý vzhled domu, zdržet se ohrožení, změny nebo

- poškození společných částí nebo ztížení výkonu oprávnění svobodně spravovat, výlučně užívat  
a uvnitř stavebně upravovat svůj byt a užívat společné části jiným členům společenství,
- h) zajistit dodržování pravidel pro správu domu a pro užívání společných částí, jakož i plnění výše uvedených povinností osobami, jimž umožnil vstup do domu nebo bytu,
  - i) oznámit společenství vlastníků do jednoho měsíce:
    - i. nabytí jednotky do vlastnictví,
    - ii. adresu trvalého pobytu (adresu pro doručování),
    - iii. číslo svého bankovního účtu pro zaslání přeplatků,
    - iv. počet osob, které budou mít v bytě domácnost,
    - v. počet osob, jež v bytě bydlí po dobu činící v souhrnu nejméně tři měsíce v jednom kalendářním roce,
    - vi. jméno a adresu osoby, jíž člen společenství přenechal byt do užívání, včetně údajů uvedených pod body iv. a v.,
    - vii. a jakoukoli změnu údajů uvedených pod body ii. až vi.
  - j) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných bytech nebo společných částech nemovité věci způsobil sám nebo osoby, kterým umožnil do domu nebo bytu vstup,
  - k) umožnit umístění, údržbu, výměnu a kontrolu zařízení pro měření spotřeby plynu, vody, tepla a jiných energií v bytě, odečet naměřených hodnot z těchto zařízení a zdržet se všeho, co by bránilo umístění, údržbě, výměně a kontrole těchto zařízení, a to na výzvu společenství vlastníků,
  - l) zdržet se všeho, co brání údržbě, opravě, modernizaci, rekonstrukci, úpravě, přestavbě či jiné změně domu nebo pozemku, o níž bylo řádně společenstvím rozhodnuto, umožnit přístup do bytu nebo společné části, která mu výlučně slouží k užívání, pokud má být údržba, oprava, modernizace, rekonstrukce, úprava, přestavba nebo jiná změna domu nebo bytu prováděna uvnitř bytu nebo na společné části, která mu výlučně k užívání slouží, pokud byl k tomu předem vyzván společenstvím vlastníků,
  - m) umožnit přístup společenství i jím přibráným 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,
  - n) předat společenství k rukám statutárního orgánu ověřenou projektovou dokumentaci v případě, kdy provádí změnu stavby,
  - o) 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,
  - p) oznamovat včas, nejpozději do třiceti dnů ode dne změny, veškeré změny a skutečnosti rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby.
- 3) Výzvu k umožnění přístupu do bytu nebo na společnou část sloužící výlučně členu společenství podle odstavce 2) písmene k), l) a m) je povinen doručit statutární orgán členovi společenství nejméně tři dny před zamýšleným datem realizace přístupu.
- 4) Svá práva uplatňuje člen společenství vůči statutárnímu orgánu. Při konání zasedání shromáždění uplatňuje svá práva vůči shromáždění.
- 5) V souvislosti s výkonem práva nahlížet do dokumentů podle odstavce 1) písmeno e) a f) nemá člen společenství právo požadovat vydání dokumentů do jeho dispozice, ani právo pořizovat si jejich fotokopie. V případě, že bude člen společenství vyžadovat nahlížení do dokumentů souvisejících s hospodařením společenství a s určením jeho povinnosti podílet se na nákladech správy nemovité věci podle odstavce 1), písmeno e) a f) častěji než dvakrát ročně, je povinen uhradit společenství zvýšené náklady na zajištění tohoto práva ve výši 50,- Kč za každou i započatou hodinu, po kterou bude nahlížení do dokumentů trvat. Stejnou povinnost bude mít

člen společenství, pokud bude vyžadovat nahlížení do podkladů pro jednání shromáždění nebo zápisů ze shromáždění podle odstavce 1) písmeno f) častěji než jedenkrát pro každé shromáždění.

### **Část III.**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemku a pravidla pro užívání společných částí**

##### **Čl. 5**

#### **Pravidla pro správu domu a pozemků**

- 1) Osobou odpovědnou za správu domu a pozemku je výlučně společenství vlastníků. Společenství vlastníků je oprávněno uzavřít se třetí osobou smlouvu o zajišťování některých činností správy domu a pozemku při dodržení podmínek stanovených pro tento postup obecně závaznými právními předpisy, těmito stanovami a usneseními shromáždění.
- 2) Správa domu a pozemků zahrnuje vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemky jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, jakož i činnosti spojené s přípravou a prováděním změn společných částí domu modernizací, rekonstrukcí, nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemcích sloužících všem spoluvlastníkům domu. Správa se vztahuje i na společné části, které slouží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku.
- 3) Společenství vlastníků právně jedná s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Nabývat majetek a nakládat s ním může pouze pro účely správy domu a pozemku. K právnímu jednání, kterým společenství zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.
- 4) Vzniknou-li členům společenství práva z vad jednotky, zastupuje je společenství vlastníků při uplatňování těchto práv.
- 5) Za společenství jedná jeho statutární orgán, který zajišťuje činnosti správy, nejsou-li obecně závazným právním předpisem nebo těmito stanovami nebo rozhodnutím orgánu společenství vyhrazeny shromáždění společenství nebo jinému orgánu společenství.
- 6) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o nabytí nemovitých a movitých věcí v souladu se schváleným rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o:
  - nabytí movitých věcí, jejichž pořizovací cena v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku danou prováděcím předpisem,
  - o zřízení nebo zatížení movitých věcí, jejichž zůstatková cena, jde-li o dlouhodobý hmotný nebo dlouhodobý nehmotný majetek, nebo cena obvyklá, jde-li o jiný movitý majetek, v souhrnu za kalendářní rok nepřesáhne částku danou prováděcím předpisem.
- 7) Statutární orgán je oprávněn rozhodnout o opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společných částí v souladu se schváleným plánem oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí a rozpočtem společenství. V ostatních případech je oprávněn rozhodnout o nákladech na opravu, modernizaci nebo rekonstrukci, nepřesáhnou-li náklady v jednotlivém případě částku stanovenou prováděcím předpisem; tento limit neplatí, pokud jde o opravu prováděnou v souvislosti s havárií nebo o opravu, jejíž nutnost plyne z revizní zprávy.

##### **Čl. 6**

#### **Pravidla pro užívání společných částí nemovité věci**

- 1) Společnými částmi jsou ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Mezi ně náležejí společné prostory, zejména vchody, schodiště, chodby, sušárny, místnosti pro uložení kočárků a jízdních kol, kotelny, lodžie, terasy a balkony přístupné ze společných prostor, půdy, sklepy, prádelny a další prostory určené pro společné užívání. Shromáždění společenství vlastníků může schválit domovní řád, který upraví podrobnosti způsobu užívání jednotek a společných prostor. Domovní řád se vyvšuje na nástěnce v domě. Domovní řád je závazný pro všechny členy společenství a pro další osoby vstupující do domu.
- 2) Člen společenství je povinen dodržovat klid, pořádek a čistotu ve společných částech, vyvarovat se jednání porušujícího dobré mravy, veřejný pořádek nebo jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv ostatních členů společenství.
- 3) V případě chovu domácích zvířat je člen společenství povinen dbát, aby nedocházelo k obtěžování zejména pachem, hlukem nebo znečišťováním společných částí a společných prostor, dodržovat hygienické, veterinární a bezpečnostní předpisy. Je povinen zamezit volnému pobíhání jím držných domácích zvířat, nepřechovávat zvířata a nekrmit je ve společných částech domu a na pozemku, dbát, aby jím držaná zvířata neznečišťovala okolí domu a v případě vzniku znečištění toto ihned svým nákladem odstranit. Člen společenství je povinen zdržet se chovu zvířat k domácímu chovu nevhodných, případně nebezpečných druhů.
- 4) Člen společenství je povinen zdržet se umístování předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných částech a společných prostorách domu, zejména ukládání látek snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných, zdržet se užívání otevřeného ohně, kouření ve společných prostorách domu a v prostoru na střeše nebo vytváření přepážek ve společných částech, větrání bytu do společných vnitřních prostorů domu.
- 5) V případě pohybu ve společných prostorách bez automatického zhasínání světla je povinen člen společenství zajistit, aby bylo při jeho odchodu v těchto prostorách zhasnuto, je povinen dbát na uzavírání oken ve sklepech či komorách, pokud venkovní teplota dosáhne bodu mrazu.
- 6) Člen společenství je povinen se zdržet užívání balkonu a teras jako skladiště, zajistit, aby předměty umístěné na balkonech a terasách byly zabezpečeny proti pádu, při zalévání zde umístěných květin dbát na to, aby nedocházelo ke stékání vody do nižších podlaží.
- 7) Vývěsky, nápisy a další informační zařízení mohou být v prostorách domu a na domě umístovány pouze s předchozím písemným souhlasem statutárního orgánu společenství; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba. Při zániku práva na umístění informačního zařízení se člen společenství zavazuje neprodleně toto zařízení odstranit a svým nákladem uvést místo do původního stavu. Člen společenství se zdrží umístování reklam a vývěsek na informační tabuli sloužící pro podávání informací statutárním orgánem společenství.
- 8) Člen společenství je povinen dbát na správné označení zvonku do jednotky jménem svým nebo jménem osoby, již umožnil užívání jednotky.
- 9) Pokud člen společenství uzavře domovní uzávěry vody, plynu a podobně, zajistí, aby jejich uzavření a otevření bylo včas oznámeno ostatním členům společenství. K hlavním uzávěrům vody, plynu, kanalizačním čistícím vstupům a dalším obdobným zařízením ve společných prostorách musí být vždy zajištěn volný přístup. Pokud jsou tato zařízení umístěna v prostorách člena společenství, musí být přijata taková opatření, aby byl k těmto umožněn přístup i za nepřítomnosti člena společenství.

- 10) Klíče od uzamykaných společných prostor v domě od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu, plynovodu a dalších důležitých zařízení, jsou uloženy na místě k tomu určeném.
- 11) Každý člen společenství je povinen si při užívání jednotky počínat v souladu s dobrými mravy tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních členů společenství; při provádění stavebních prací v jednotkách je povinen oznámit termín provádění stavebních prací statutárnímu orgánu společenství a ostatním členům společenství a dbát na to, aby práce byly prováděny pouze v době od 8:00 hod. do 18:00 hod. V době od 22:00 hod. do 6:00 hod. se každý člen společenství zdrží hluku, používání hlučných přístrojů a nástrojů, hry na hudební nástroje, zpěvu a hlučné komunikace.
- 12) Člen společenství je povinen zajistit, aby byl dodržován pořádek ve sklepních prostorách, zdržet se umístování snadno vznětlivých, hořlavých nebo jinak nebezpečných látek a předmětů do sklepních prostor.
- 13) Statutární orgán společenství zajišťuje kontrolu využití společných částí v porovnání s jejich původním určením. V případě zájmu člena společenství o využití společných částí, včetně společných domovních prostor, uzavírá člen společenství dohodu s ostatními vlastníky jednotek prostřednictvím společenství vlastníků.

#### **Část IV.**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, příspěvky na správu domu a pozemku, úhrady nákladů na služby**

##### **Čl. 7**

#### **Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství**

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

##### **Čl. 8**

## **Příspěvky na správu domu a pozemku a úhrady nákladů na služby**

- 1) Pro účely financování nákladů na správu domu a pozemku platí členové měsíční příspěvky, a to
  - a) stejnou částkou za jednotku - na náklady vlastní správní činnosti společenství (§ 1180 odst. 2 občanského zákoníku),
  - b) ve výši odpovídající podílu podlahové plochy jednotky na celkové podlahové ploše všech jednotek v domě – na ostatní náklady; plocha společné části sloužící k výlučnému užívání jen některému vlastníku jednotky se započítá takto:
    - terasa 50 % plochy, balkon 50 % plochynedohodnou-li se všichni vlastníci na jiném podílu na úhradě nákladů na správu domu a pozemku.
- 2) Pokud není pro daný kalendářní rok společenstvím vlastníků rozhodnuto jinak, platí výše příspěvku na správu domu a pozemku platná v období předcházejícího kalendářního roku.
- 3) Společenství vlastníků zajišťuje tyto služby: dodávku vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a další služby, o jejichž poskytování rozhodne shromáždění vlastníků.
- 4) Na náklady na služby jsou členové společenství povinni platit měsíčně zálohy splatné společně s příspěvkem na správu domu a pozemku vždy k 25. dni příslušného kalendářního měsíce. Zálohy se stanovují na základě skutečných nákladů předcházejícího zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok s přihlédnutím k předpokládané výši nákladů pro daný kalendářní rok.
- 5) O způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek rozhodne shromáždění.
- 6) Vyúčtování záloh na služby je společenství vlastníků povinno provést nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování se doručí členům společenství na oznámenou doručovací adresu a zároveň se uveřejní informace o provedeném vyúčtování na vývěsce v domě. Od doručení vyúčtování běží členům společenství lhůta 30 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 námítky. Přeplatky a nedoplatky z vyúčtování jsou splatné nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování členovi společenství.
- 7) Stanoví-li zvláštní zákon pro dluhy z titulu úhrad za služby poplatek z prodlení, je člen společenství, který dluží platbu příspěvku na správu domu a pozemku, povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši odpovídající tomuto poplatku z prodlení.
- 8) Statutární orgán je povinen po zjištění vzniku dluhu upozornit písemně člena společenství na dluh a vyzvat jej k úhradě. Nedojde-li k úhradě ani v průběhu měsíce následujícího po upozornění statutárním orgánem, je oprávněn statutární orgán podat žalobu na zaplacení dlužné částky proti členu společenství, když veškeré náklady spojené s vymáháním dluhu včetně nákladů na soudní poplatek a náklady právního zastoupení je povinen hradit dlužící člen společenství.

## **Část IV. Orgány společenství**

## Čl. 9 Společná ustanovení

- 1) Orgány společenství jsou:
  - a) shromáždění,
  - b) výbor společenství
  
- 2) Členem voleného orgánu společenství může být jen ten, kdo je svéprávný a bezúhonný ve smyslu právního předpisu upravujícího živnostenské podnikání, je-li ke dni volby plně svéprávný; to platí i pro zástupce právnické osoby, která je sama členem voleného orgánu. Je-li členem voleného orgánu právnická osoba, zmocní fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala, jinak je právnická osoba zastupována členem jejího statutárního orgánu. Členem voleného orgánu společenství vlastníků může být fyzická osoba, jež není spojena s vlastnictvím jednotky.
  
- 3) Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství.
  
- 4) Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.
  
- 5) Kdo přijme funkci voleného orgánu, zavazuje se, že bude tuto funkci vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.
  
- 6) Člen voleného orgánu vykonává funkci osobně; to však nebrání tomu, aby člen zmocnil pro jednotlivý případ jiného člena téhož orgánu, aby za něho při jeho neúčasti hlasoval.
  
- 7) Nenahradil-li člen voleného orgánu škodu, kterou způsobil společenství při výkonu své funkce, ačkoli byl povinen škodu nahradit, ručí věřiteli společenství za dluh společenství v rozsahu, v jakém škodu nenahradil, pokud se nemůže věřitel plnění na společenství vlastníků domoci.
  
- 8) K usnesení orgánu společenství, které se přičí dobrým mravům, nebo mění stanovy tak, že jejich obsah odporuje donucujícím ustanovením občanského zákoníku, nebo jde-li o usnesení v záležitosti, o které tento orgán nemá působnost rozhodnout, se hledí, jako by nebylo přijato.
  
- 9) Funkční období výboru je pětileté.
  
- 10) Členové voleného orgánu, jejichž počet neklesl pod polovinu, mohou kooptovat náhradní členy do nejbližšího zasedání shromáždění.
  
- 11) O průběhu jednání orgánu pořídí ten, kdo jednání orgánu svolal, zápis, který musí obsahovat nejméně údaje o místě, datu a programu jednání orgánu, přijatá usnesení, výsledky hlasování a námítky členů. Přílohou zápisu je seznam členů orgánu s uvedením, kdo ze členů nebyl přítomen, pozvánka na jednání a další podklady, které byly předloženy k projednávaným záležitostem. V zápisu se jmenovitě uvedou členové voleného orgánu, kteří hlasovali proti jednotlivým usnesením nebo se zdrželi hlasování; u neuvedených členů se má za to, že hlasovali pro přijetí usnesení. Na žádost člena orgánu, který hlasoval proti přijatému usnesení, se v zápise uvede také důvod jeho nesouhlasu. Zápis podepisuje ten, kdo jednání voleného orgánu svolal a alespoň jeden další člen orgánu. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání jsou uchovávány u předsedy výboru. Každý člen orgánu má právo na vydání kopie zápisu.

- 12) Volený orgán rozhoduje většinou hlasů všech svých členů. Zasedání voleného orgánu se svolá vhodným způsobem ve lhůtě nejméně sedm dní před jeho konáním. Z pozvánky musí být patrné místo, čas a pořad jednání.
- 13) Kdo zasedání svolal, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno.
- 14) Osoba pověřená vedením zasedání voleného orgánu vede zasedání tak, jak byl jeho pořad na pozvánce ohlášen, ledaže se volený orgán usnese na jiném pořadu jednání. Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání při jeho ohlášení, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů voleného orgánu.
- 15) Hlasování ve voleném orgánu společenství je veřejné.

## Čl. 10 Shromáždění

- 1) Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří všichni členové společenství.
- 2) Statutární orgán svolá shromáždění k zasedání tak, aby se konalo nejméně jedenkrát do roka. Shromáždění svolává statutární orgán i z podnětu vlastníků jednotek, kteří mají více než čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich; neučiní-li to, jsou oprávněni svolat tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami. Shromáždění je svoláváno ve lhůtě nejméně patnácti dnů před jeho konáním.
- 3) Jednání shromáždění je svoláváno pozvánkou, z níž musí být zřejmé místo, čas a pořad jednání. K pozvánce musí být připojeny podklady týkající se pořadu zasedání, nejsou-li tyto podklady připojeny, je povinen svolavatel umožnit každému členu společenství včas se seznámit s těmito podklady. Pozvánka se zasílá členům společenství na adresu uvedenou v seznamu členů. Pokud nejsou připojeny k pozvánce podklady týkající se pořadu zasedání, musí pozvánka obsahovat označení místa, kde se člen společenství může seznámit s podklady k jednotlivým záležitostem programu shromáždění.
- 4) Má-li dojít ke změně stanov společenství nebo k přijetí usnesení, jehož důsledkem je změna stanov společenství, pozvánka obsahuje v příloze též návrh těchto změn stanov nebo návrh usnesení.
- 5) Shromáždění je způsobilé se usnášet za přítomnosti členů společenství, kteří mají většinu všech hlasů.
- 6) K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných členů společenství. Pokud se jedná o přijetí rozhodnutí o změně velikosti podílů na společných částech všem vlastníkům jednotek – členům společenství, nebo o změně poměrů výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílu na společných částech, je vyžadován souhlas všech členů společenství.
- 7) Není-li svolané shromáždění způsobilé se usnášet, může statutární orgán navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby členové společenství rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.
- 8) Každý člen je oprávněn dát se na zasedání shromáždění a při hlasování na shromáždění zastoupit kteroukoli fyzickou osobou. Plná moc musí být písemná a musí být předložena statutárnímu orgánu před zahájením zasedání.

- 9) Každý člen společenství je oprávněn zúčastnit se shromáždění a požadovat i dostat na něm vysvětlení týkající se záležitostí společenství, pokud se požadované vysvětlení vztahuje k předmětu jednání shromáždění. Pokud by požadoval člen na shromáždění sdělení o skutečnostech, jejichž prozrazení by způsobilo společenství vážnou újmu, nelze mu je poskytnout.
- 10) Kdo svolal shromáždění, může je odvolat nebo odložit stejným způsobem, jakým bylo svoláno. Pokud se tak stane méně než 3 dny před oznámeným datem konání shromáždění, nahradí společenství členům, kteří se dostavili podle pozvánky, účelně vynaložené náklady.
- 11) Záležitost, která nebyla zařazena na pořad jednání shromáždění v pozvánce, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech členů společenství.
- 12) Jednání shromáždění zahájí pověřený člen statutárního orgánu, který ověří, zda je shromáždění schopno se usnášet. Poté zajistí volbu zapisovatele a dvou ověřovatelů zápisu. Pokud členové společenství nerozhodnou o mimořádné volbě předsedy zasedání shromáždění, pokračuje pověřený člen statutárního orgánu v řízení jednání shromáždění společenství vlastníků jednotek. Předseda zasedání vede shromáždění tak, jak byl ohlášen jeho pořad, pokud se shromáždění neusnese na jeho doplnění o nový bod, nebo na předčasném ukončení zasedání.
- 13) Na shromáždění hlasují členové společenství veřejně. Shromáždění se může většinou hlasů přítomných členů usnést, že bude o určité záležitosti hlasovat tajně pomocí hlasovacích lístků. V takovém případě shromáždění současně stanoví postup pro tajné hlasování.
- 14) Z jednání shromáždění se pořizuje zápis, za jehož pořizování odpovídá statutární orgán. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k usnášení a rozhodování, záznam o průběhu jednání, plná znění přijatých usnesení, výsledky voleb, pokud byly konány. Přílohou zápisu je listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům. Zápis podepisuje předseda zasedání a zapisovatel. Zápisy včetně písemných podkladů k jednání shromáždění jsou uchovávány u předsedy výboru.
- 15) Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky, který byl přehlasován na jednání shromáždění společenství vlastníků, navrhnout soudu, aby o této záležitosti rozhodl. Zároveň může navrhnout, aby soud dočasně zakázal jednat podle napadeného rozhodnutí. Není-li návrh podán do tří měsíců ode dne, kdy se vlastník jednotky o rozhodnutí dozvěděl nebo dozvědět mohl, jeho právo zaniká. Je-li pro to důležitý důvod, může vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění předložena řádně k rozhodnutí a o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se. Může též navrhnout soudu, aby rozhodl o neplatnosti rozhodnutí orgánu společenství pro jeho rozpor se zákonem nebo se stanovami za podmínek § 258 občanského zákoníku.

## Čl. 11

### Působnost shromáždění

Do působnosti shromáždění patří:

- a) změna stanov,
- b) změna prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemku na vlastnické právo k jednotkám,
- c) volba a odvolávání členů voleného orgánu a rozhodování o výši odměn jeho členů,
- d) schválení účetní závěrky včetně vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu a pozemku pro příští období,

- e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování nákladů na služby na vlastníky jednotek,
- f) schválení rozpočtu a plánu oprav, modernizací a rekonstrukcí společných částí,
- g) rozhodování o
  - 1. členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení;
  - 2. změně účelu užívání domu nebo jednotky;
  - 3. změně podlahové plochy jednotky;
  - 4. úplném, nebo částečném sloučení, nebo rozdělení jednotek;
  - 5. změně podílu na společných částech;
  - 6. změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníků jednotky;
  - 7. opravě, modernizaci nebo rekonstrukci společné části, není-li toto rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 7;
  - 8. o způsobu rozdělení ztráty a zisku mezi členy společenství;
- h) udělování předchozího souhlasu
  - 1. k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi a k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi, nejsou-li tato rozhodnutí v pravomoci statutárního orgánu podle čl. 5 odst. 6;
  - 2. k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru;
  - 3. k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil;
- i) určení osoby, která má zajišťovat některé činnosti správy domu a pozemku, i rozhodnutí o její změně, jakož i schválení smlouvy s touto osobou a schválení změny smlouvy v ujednání o ceně nebo o rozsahu činnosti,
- j) rozhodování v dalších záležitostech určených těmito stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.

## Čl. 12

### Rozhodnutí mimo zasedání

- 1) O záležitostech spadajících do působnosti shromáždění může být rozhodováno mimo zasedání. Statutární orgán zašle návrh rozhodnutí na adresu členů společenství uvedenou v seznamu členů společenství. Návrh musí obsahovat návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny údaje o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Lhůta k vyjádření vlastníka jednotky činí třicet dní od doručení návrhu členu společenství.
- 2) K platnosti hlasování se vyžaduje písemné vyjádření „souhlasím/nesouhlasím“ člena společenství s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo vyjádření učiněno, opatřené vlastnoručním podpisem člena společenství na listinu obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.
- 3) Nedoručí-li člen společenství ve lhůtě třiceti dnů od doručení návrhu členu společenství statutárnímu orgánu svůj souhlas s návrhem usnesení, platí, že s návrhem nesouhlasí. Většina hlasů se počítá z celkového počtu hlasů všech členů společenství.
- 4) Statutární orgán oznámí členům společenství v písemné formě výsledek hlasování a v případě přijetí usnesení jim oznámí též celý obsah přijatého usnesení.
- 5) Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech členů společenství, ledaže obecně závazný právní předpis nebo tyto stanovy vyžadují vyšší počet hlasů.
- 6) Pokud se mění všem vlastníkům jednotek velikost podílu na společných částech nemovité věci, nebo pokud se jim mění poměr výše příspěvku na správu domu a pozemku jinak, než

v důsledku změny podílu na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.

### Čl. 13 Výbor společenství

- 1) Statutárním orgánem společenství je výbor. Výbor zastupuje společenství ve všech záležitostech. Navenek zastupuje společenství předseda výboru a v jeho nepřítomnosti jiný člen výboru. Písemná právní jednání za společenství podepisuje předseda výboru společně s dalším členem výboru, v době nepřítomnosti předsedy výboru podepisují za společenství dva členové výboru. Kdo za společenství podepisuje, připojí k názvu společenství svůj podpis a údaj o své funkci.
- 2) Výbor je výkonným orgánem společenství, řídí a organizuje běžnou činnost společenství, rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a pozemku s výjimkou těch věcí, které jsou obecně závazným právním předpisem a těmito stanovami svěřeny do výlučné působnosti shromáždění, nebo které si shromáždění k rozhodnutí vyhradilo.
- 3) Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Navenek za výbor uvnitř společenství jedná předseda.
- 4) Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce předsedy jej odvolává.
- 5) Výbor má tři členy. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Výbor rozhoduje většinou hlasů všech svých členů.
- 6) Funkce člena výboru zaniká volbou nového člena výboru. Člen výboru může být z funkce odvolán shromážděním. Člen výboru může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí oznámit výboru písemně. Jeho funkce končí dnem, kdy výbor odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím třiceti dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.
- 7) Funkční období výboru činí pět let.

### Čl. 14 Nebytové prostory

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

### Čl. 15 Závěrečné ustanovení

Tyto stanovy jsou součástí prohlášení o rozdělení práva k domu a pozemkům na vlastnické právo k jednotkám dle ust. § 1166 zákona číslo 89/2012 Sb. občanský zákoník.

První členové statutárního orgánu:

Eva Zhořová  
Pavel Vébr  
Barbora Holoubková

## G) ZÁVĚR

1. Toto prohlášení je svobodným a vážným projevem vůle vlastníka.
2. Přílohou prohlášení je schéma půdorysů určující polohu jednotek a společných částí domu.

V Brně dne ..... 23. 7. 2015 .....



.....  
Eva Zhořová  
předseda představenstva



.....  
Barbora Holoubková  
člen představenstva