

5/h

Notářský zápis

sepsaný jménem JUDr. Vladimíry Kostřicové, notářky se sídlem v Brně, dne 29.05.2014 (slovy: dvacátého devátého května roku dva tisíce čtrnáct) na místě samém v Rosicích, Komenského náměstí 117, její zástupkyní, ustanovenou podle § 24 notářského řádu JUDr. Janou Krejčí -----

na žádost:-----

Společenství vlastníků jednotek obytného domu č.p. 116, 117, 118, Komenského náměstí, PSČ 665 01 Rosice, se sídlem Rosice, Komenského náměstí 117, PSČ 665 01, IČ 26304562, zapsaného v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl S, vložka 2453, (dále jen "společenství"), obsahující osvědčení dle § 80a notářského řádu, tj. osvědčení požadovaných formalit a právních jednání společenství či jeho orgánů a osvědčení obsahu:-----

rozhodnutí

shromáždění vlastníků jednotek společenství

Společenství vlastníků jednotek obytného domu č.p. 116, 117, 118, Komenského náměstí, PSČ 665 01 Rosice

přijatých v průběhu jeho jednání, které se konalo dne dvacátého devátého května roku dva tisíce čtrnáct (29.05.2014) v Rosicích, Komenského náměstí 117. -----

I.

1. Na základě mně předložených listin v rámci přípravy tohoto shromáždění vlastníků jednotek a na základě mé přítomnosti při jeho jednání osvědčuji níže uvedené formality a právní jednání orgánů společenství související s přijetím předmětných rozhodnutí:-----

a) existence společenství s názvem Společenství vlastníků jednotek obytného domu č.p. 116, 117, 118, Komenského náměstí, PSČ 665 01 Rosice byla ověřena z výpisu z vložky č. 2453, oddílu S, rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného Krajským soudem v Brně ze dne 22.05.2014, o němž předseda výboru paní Jaroslava Gotschimová, narozená 21.07.1958, bytem a trvale pobytem Rosice, Komenského náměstí 117, jejíž osobní totožnost jsem zjistila z platného úředního průkazu, prohlásila, že obsahuje s výjimkou údaje o dni vzniku členství členů výboru, aktuální stav údajů o společenství zapisovaných do rejstříku;-----

b) působnost shromáždění vlastníků jednotek k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna z článku VII odst. (3) stanov společenství vlastníků ze dne 01.06.2009, o nichž předseda výboru výše uvedená paní Jaroslava Gotschimová prohlásila, že jde o poslední aktuální úplné znění stanov společenství vlastníků a z § 1208 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“);-----

- c) **způsobilost** shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla zjištěna:-----
- z pozvánky na shromáždění, jež obsahuje náležitosti stanovené zákonem a úplným zněním stanov společenství, o které předseda výboru výše uvedená paní Jaroslava Gotschimová prohlásila, že byla všem vlastníkům doručena a současně vyvěšena v domě na domovní vývěsce společenství v souladu s článkem VII odst. (7) a odst. (8) stanov společenství a ustanovením § 1207 občanského zákoníku dne 13.05.2014,-----
 - ze shora citovaného výpisu z rejstříku společenství vlastníků jednotek ze dne 22.05.2014,-----
 - z výpisu z katastru nemovitostí list vlastnictví číslo 2572 pro katastrální území Rosice u Brna, obec Rosice ze dne 29.05.2014-----
 - z předloženého seznamu členů společenství, o němž předseda výboru výše uvedená paní Jaroslava Gotschimová prohlásila, že obsahuje aktuální stav vlastníků – členů společenství,-----
 - z listiny přítomných vlastníků, jejíž správnost potvrdili svými podpisy zvolený předsedající shromáždění a zapisovatel, a z níž vyplývá, že přítomní vlastníci mají dohromady celkem 17467 hlasů z celkového počtu 19431 hlasů, tj. celkem **89,89%** hlasů;-----
 - z článku VII odst. (10) stanov společenství; -----
 - z § 1206 občanského zákoníku;-----

- d) **způsobilost** shromáždění k přijetí předmětných rozhodnutí byla rovněž potvrzena prohlášením předsedy výboru a současně předsedajícího shromáždění výše uvedené paní Jaroslavy Gotschimové, která byla zvolena do funkce předsedajícího shromáždění v rámci prvního bodu pořadu zasedání shromáždění, a která prohlásila, že shromáždění je usnášeníschopné, neboť jsou přítomni vlastníci, kteří mají dohromady **89,89%** hlasů, proti tomuto prohlášení nebyl vznesen žádný protest či námitka,-----

2. Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že formality a právní jednání, k nimž bylo společenství a jeho orgány povinny před přijetím následujících rozhodnutí shromáždění vlastníků jednotek, byly učiněny a jsou v souladu se zákonem a stanovami společenství.-----

II.

Na základě své přítomnosti při zasedání shromáždění vlastníků jednotek osvědčuji, že shromáždění přijalo usnesení následujícího obsahu:-----

Shromáždění vlastníků jednotek zvolilo paní Jaroslavu Gotschimovou, narozenou 21.07.1958, bytem Rosice, Komenského náměstí 117, členem výboru. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z článku VII odst. (15) stanov a z § 1206 občanského zákoníku je 9716 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní vlastníci, tj. 17467 hlasů, tj. **100%** přítomných hlasů, proti jeho přijetí nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel. Výsledek hlasování jsem zjistila vizuálním pozorováním hlasujících a z vyhlášení výsledku hlasování předsedajícím shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty nebo námitky.-----

Shromáždění vlastníků jednotek zvolilo pana Jiřího Šedého, narozeného 29.12.1975, bytem Rosice, Komenského náměstí 118, členem výboru. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z článku VII odst. (15) stanov a z § 1206 občanského zákoníku je 9716 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní vlastníci, tj. 17467 hlasů, tj. **100%** přítomných hlasů, proti jeho přijetí nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel. Výsledek hlasování jsem zjistila vizuálním pozorováním hlasujících a z vyhlášení výsledku hlasování předsedajícím shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty nebo námitky.-----

Shromáždění vlastníků jednotek zvolilo paní Ing. Danu Kovalcovou, narozenou 19.01.1984, bytem Rosice, Komenského náměstí 118, členem výboru. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z článku VII odst. (15) stanov a z § 1206 občanského zákoníku je 9716 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní vlastníci, tj. 17467 hlasů, tj. **100%** přítomných hlasů, proti jeho přijetí nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel. Výsledek hlasování jsem zjistila vizuálním pozorováním hlasujících a z vyhlášení výsledku hlasování předsedajícím shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty nebo námitky.-----

Na základě své přítomnosti při zasedání shromáždění vlastníků jednotek dále osvědčuji, že shromáždění přijalo usnesení následujícího obsahu:-----

Shromáždění vlastníků jednotek mění stanovy společenství tak, že jejich jednotlivé články nově zní:-----

Stanovy společenství vlastníků jednotek

ČÁST PRVNÍ VŠEOBECNÁ USTANOVENÍ

Čl. I Základní ustanovení

1. Společenství vlastníků jednotek (dále jen „společenství“ nebo „společenství vlastníků“) je právnickou osobou dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. -----
2. Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky v domě.--
3. Společenství je jako právnická osoba způsobilé vykonávat práva a zavazovat se pouze ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu (dále jen „správa domu“) a pozemku a v dalších věcech v rozsahu a způsobem uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách.-----

Čl. II

Název a sídlo společenství

1. Název společenství : **Společenství vlastníků jednotek obytného domu č.p. 116, 117, 118, Komenského náměstí, PSČ 665 01 Rosice**-----
2. Sídlo : Rosice, Komenského náměstí 117, PSČ 665 01 -----

ČÁST DRUHÁ PŘEDMĚT ČINNOSTI SPOLEČENSTVÍ

Čl. III

Správa domu a další činnosti

1. Správou domu se rozumí zajišťování-----
 - a) provozu domu a pozemku,-----
 - b) údržby a oprav společných částí domu,-----
 - c) protipožárního zabezpečení domu, včetně hromosvodů,-----
 - d) revizí a oprav společných částí technických sítí, rozvodů elektrické energie, plynu, vody a odvodu odpadních vod, vzduchotechniky, tepla a teplé užitkové vody, zařízení pro příjem televizního a rozhlasového signálu a elektrických sdělovacích zařízení v domě a dalších technických zařízení podle vybavení domu,-----
 - e) administrativní a operativně technické činnosti spojené se správou domu, včetně vedení příslušné technické a provozní dokumentace domu,-----
 - f) správy jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství,-----
 - g) 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-----
 - h) dalších činností, které vyplývají pro společenství z právních předpisů a technických postupů spojených se správou domu-----
2. V rámci předmětu své činnosti může společenství sjednávat smlouvy, především o-----
 - a) zajištění dodávek služeb spojených s užíváním jednotek, nejde-li o služby, jejichž dodávky si členové společenství zajišťují u dodavatele přímo,-----
 - b) pojištění domu,-----
 - c) nájmu společných částí domu,-----
 - d) nájmu jednotek, které jsou ve spoluvlastnictví všech členů společenství. -----
3. Společenství zajišťuje rovněž kontrolu plnění jím uzavřených smluv podle odstavce 1 a 2 a uplatňování nároků z porušování smluvních povinností ze strany dodavatelů.-----
4. Při plnění úkolů podle zákona a těchto stanov zajišťuje společenství dále zejména tyto činnosti spojené se správou domu a pozemku:-----
 - a) vybírání předem určených finančních prostředků od členů společenství na náklady spojené se správou domu a pozemku (dále jen „příspěvky na správu domu a pozemku“), popřípadě dalších příspěvků na činnosti uvedené v čl. IV,-----
 - b) vedení evidence plateb členů společenství, které jsou podle písmene a) vybírány-----
 - c) vedení evidence nákladů vztahujících se k domu a pozemku a k činnosti společenství,-----
 - d) zřízení účtu u banky a hospodaření s finančními prostředky,-----
 - e) vedení účetnictví v souladu se zvláštními právními předpisy,-----
 - f) vedení seznamu členů společenství.-----

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

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

6. Společenství zajišťuje činnosti související s provozováním společných částí domu, zejména technických zařízení, která slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám než členům společenství včetně uzavírání s tím souvisejících smluv.-----

7. V rámci činností vykonávaných v rozsahu občanského zákoníku společenství dále zajišťuje zejména-----

- a) včasné vymáhání plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství,-----
- b) řádné hospodaření se svým majetkem a s finančními prostředky poskytovanými vlastníky jednotek,-----
- c) plnění dalších povinností spojených s předmětem činnosti společenství podle zvláštních právních předpisů.-----

Čl. IV

Podstatné změny společných částí domu

Společenství dále zajišťuje v souladu se zněním platného právního předpisu změny domu (např. nástavby, přístavby, rekonstrukce, modernizace) a změny v účelu užívání domu. -----

Čl. V

Pravidla pro správu domu a pozemku a užívání společných částí

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

2. Smlouva se správcem domu obsahuje-----

- a) vymezení činností, které bude správce domu vykonávat,-----
- b) určení způsobu hospodaření s příspěvky na správu domu a pozemku a s finančními prostředky poskytovanými na úhradu služeb včetně jejich evidence,-----
- c) povinnost správce domu předkládat jím uzavírané smlouvy nebo jejich změny předem ke schválení orgánu společenství příslušnému podle těchto stanov, pokud byl správce domu společenstvím zmocněn k jejich uzavírání,-----
- d) povinnost správce domu předložit jednou ročně shromáždění zprávu o činnosti správce domu, zejména o finančním hospodaření, o stavu finančních prostředků každého

- vlastníka jednotky a o stavu společných částí domu, jakož i o jiných významných skutečnostech,-----
- e) povinnost správce domu před ukončením jeho činnosti podat shromáždění zprávu o své činnosti a předat výboru nebo předsedovi společenství vlastníků všechny písemné materiály o správě domu a své činnosti,-----
- f) další náležitosti stanovené shromážděním.-----
3. Změny osoby správce domu nebo změny obsahu smlouvy se správcem domu schvaluje shromáždění.-----
4. Uzavřením smlouvy se správcem domu podle odstavců 1 až 3 nemůže být dotčena výlučná rozhodovací působnost orgánů společenství plynoucí z občanského zákoníku a z těchto stanov.-----

ČÁST TŘETÍ ORGÁNY SPOLEČENSTVÍ

(určení orgánů, jejich působnosti, počtu členů volených orgánů a jejich funkčního období, způsob svolávání, jednání a usnášení)

Čl. VI Společná ustanovení

1. Orgány společenství jsou:-----
- a) shromáždění,-----
- b) výbor společenství (dále jen „výbor“) -----
2. Orgány uvedené v odstavci 1 písm. b) jsou volené orgány společenství. Členem voleného orgánu společenství nebo jeho voleným orgánem může být pouze fyzická osoba, která ovšem nemusí být členem nebo společným členem tohoto společenství nebo je zmocněným zástupcem právnické osoby - člena společenství, která je ke dni volby starší 18 let a je plně svéprávná.-----
3. Členem voleného orgánu společenství nemůže být současně ten, jehož příbuzný v řadě přímé, sourozenec nebo manžel (manželka) je členem voleného orgánu společenství. Členství v jednom voleném orgánu společenství je neslučitelné s členstvím v jiném voleném orgánu tohoto společenství. -----
4. Závazek k výkonu volené funkce v orgánu společenství je závazkem osobní povahy.-----
5. Funkční období členů volených orgánů společenství je 5 let; počíná dnem zvolení do funkce a končí uplynutím funkčního období. Členství ve voleném orgánu dále končí odstoupením z funkce nebo odvoláním z funkce.-----
6. Člen voleného orgánu společenství může být volen opětovně.-----
7. Člen voleného orgánu společenství může být před uplynutím funkčního období z funkce odvolán shromážděním.-----
8. Člen voleného orgánu společenství může před uplynutím funkčního období z funkce odstoupit. Odstoupení musí písemně oznámit orgánu společenství, jehož je členem. Jeho funkce končí dnem, kdy tento orgán odstoupení na své schůzi projednal, nejpozději však uplynutím dvou měsíců ode dne doručení oznámení o odstoupení. Předseda společenství vlastníků musí své odstoupení z funkce písemně oznámit shromáždění. Účinky jeho odstoupení nastávají dnem následujícím po nejbližší schůzi shromáždění, nejpozději však uplynutím 60 dnů ode dne doručení oznámení o odstoupení.-----
9. Shromáždění může volit náhradníky členů volených orgánů společenství v počtu rovnající se nejvýše počtu zvolených členů orgánu, spolu s určením jejich pořadí. Náhradník

nastupuje na místo člena orgánu, jehož funkce skončila před uplynutím funkčního období, dnem skončení funkce. Pro náhradníky platí ustanovení odstavců 3 a 4 obdobně. Ustanovení o náhradnících členů volených orgánů se nepoužije u předsedy společenství vlastníků.-----

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

Čl. VII Shromáždění

1. Nejvyšším orgánem společenství je shromáždění, které tvoří členové společenství.-----
2. Shromáždění volí a odvolává členy výboru.-----
3. 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 volených orgánů a rozhodování o výši jejich odměn,-----
 - d) schválení účetní závěrky, vypořádání výsledku hospodaření a zprávy o hospodaření společenství vlastníků a správě domu, jakož i celkové výše příspěvků na správu domu pro příští období a rozhodnutí o vyúčtování nebo vypořádání nevyčerpaných příspěvků, -----
 - e) schválení druhu služeb a výše záloh na jejich úhradu, jakož i způsobu rozúčtování cen služeb na jednotky, schvalování rozpočtu společenství,-----
 - f) rozhodování:-----
 - o členství společenství vlastníků v právnické osobě působící v oblasti bydlení,-----
 - o změně účelu užívání domu nebo bytu,-----
 - o změně podlahové plochy bytu,-----
 - o úplném nebo částečném sloučení nebo rozdělení jednotek,-----
 - o změně podílu na společných částech,-----
 - o změně v určení společné části sloužící k výlučnému užívání vlastníka jednotky,-----
 - o změnách společných částí domu nástavbou, přístavbou nebo změnou v užívání, rekonstrukci, modernizací, jakož i zřízení, udržování nebo zlepšení zařízení v domě nebo na pozemcích, -----
 - o opravě nebo stavební úpravě společné části, převyšují-li náklady částku stanovenou prováděcím právním předpisem, minimálně však 20.000,- Kč v jednotlivém případě,-----
 - g) udělování předchozího souhlasu-----
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení nemovitých věcí nebo k jinému nakládání s nimi,-----
 - k nabytí, zcizení nebo zatížení movitých věcí, jejichž hodnota převyšuje částku stanovenou prováděcím právním předpisem, nebo k jinému nakládání s nimi; to neplatí, pokud stanovy určí něco jiného,-----
 - k uzavření smlouvy o úvěru společenstvím vlastníků včetně schválení výše a podmínek úvěru,-----
 - k uzavření smlouvy o zřízení zástavního práva k jednotce, pokud dotčený vlastník jednotky v písemné formě s uzavřením zástavní smlouvy souhlasil,-----
 - h) 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,-----
 - i) o pravidlech pro užívání společných částí domu,-----
 - j) rozhodování v dalších záležitostech určených zákonem, stanovami nebo v záležitostech, které si shromáždění k rozhodnutí vyhradí.-----
4. Shromáždění se schází nejméně jednou za rok. Svolává je statutární orgán. Není-li zvolen výbor nebo předseda společenství vlastníků, svolává shromáždění ten, kdo plní funkci orgánů

společenství. Svolavatel připravuje též podklady pro jednání shromáždění.-----

5. Shromáždění musí být svoláno též, požádá-li o to s uvedením návrhu pořadu jednání nejméně takový počet členů společenství, kteří mají více než jednu čtvrtinu všech hlasů, nejméně však dvou z nich, a to do 30 dnů od doručení této žádosti. Neučiní-li tak svolavatel uvedený v odstavci 4, svolají tito vlastníci shromáždění k zasedání na náklad společenství vlastníků sami.-

6. Shromáždění se svolává vhodným způsobem nejméně 15 dní přede dnem konání shromáždění. V pozvánce se uvede zejména datum, hodina, místo konání a program jednání shromáždění. Dále se v pozvánce uvede, kde se mohou členové společenství seznámit s podklady k nejdůležitějším bodům jednání, pokud nejsou tyto podklady k pozvánce připojeny.---

7. Zasedání shromáždění řídí předseda (místopředseda) výboru nebo pověřený člen výboru, anebo předseda společenství vlastníků; v případě svolání shromáždění svolavatelem podle odstavce 4 věta druhá, nebo podle odstavce 5, řídí zasedání shromáždění člen společenství zmocněný tímto svolavatelem.-----

8. Shromáždění je schopné usnášení, jsou-li přítomni členové společenství, kteří mají většinu hlasů. K přijetí rozhodnutí se vyžaduje souhlas většiny hlasů přítomných vlastníků jednotek, ledaže stanovy nebo zákon vyžadují vyšší počet hlasů.-----

Mění-li se všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech domu nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech hlasů členů společenství.-----

9. K přijetí usnesení o změně účelu užívání domu a o změně domu (např. nástavbou, přístavbou) je zapotřebí souhlasu všech členů společenství, pokud není dále uvedeno jinak. Jde-li o stavební úpravy spočívající v modernizaci, rekonstrukci a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost podílů na společných částech domu, postačuje souhlas nejméně tříčtvrtinové většiny všech hlasů členů společenství, pokud zákon nevyžaduje vyšší počet hlasů, případně souhlas všech vlastníků jednotek.-----

10. Každý z vlastníků jednotek má počet hlasů odpovídající velikosti jeho podílu na společných částech. Je-li však vlastníkem jednotky společenství vlastníků, k jeho hlasu se nepřihlíží. Členové společenství, kteří jsou spoluvlastníky jednotky, mají společně jeden hlas.---

11. Je-li pro to důležitý důvod, může přehlasovaný vlastník jednotky nebo i společenství vlastníků, pokud je vlastníkem jednotky, navrhnout soudu, aby o záležitosti rozhodl; v rámci toho může též 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 každý vlastník jednotky navrhnout soudu, aby rozhodl o záležitosti, která byla shromáždění řádně předložena k rozhodnutí, ale o které nebylo rozhodnuto pro nezpůsobilost shromáždění usnášet se.-----

12. Ze zasedání shromáždění se pořizuje zápis, který zajistí statutární orgán do třiceti dnů od jejího ukončení. Není-li to možné, vyhotoví zápis ten, kdo zasedání předsedal nebo koho tím pověřilo shromáždění. Zápis musí obsahovat nezbytné údaje prokazující schopnost shromáždění k zasedání a usnášení, dále údaje o průběhu zasedání, plné znění přijatých rozhodnutí a výsledky voleb, pokud byly volby prováděny a kdy byl zápis vyhotoven. Přílohu zápisu tvoří zejména listina přítomných s jejich podpisy a písemné podklady, které byly předloženy k jednotlivým projednávaným bodům.-----

13. Zápis podepisuje předsedající a zapisovatel. Zápis včetně písemných podkladů k zasedání shromáždění musí být uschovány u předsedy výboru nebo u předsedy společenství vlastníků, případně na jiném místě určeném k uložení listin týkajících se společenství vlastníků.-----

14. Ustanovení odstavců 12 a 13 se přiměřeně použijí pro zápisy ze zasedání výboru.-----

Čl. VIII

Výbor

1. Výbor je výkonným orgánem společenství. Řídí a organizuje běžnou činnost společenství a rozhoduje ve věcech spojených se správou domu a s předmětem činnosti společenství s výjimkou těch věcí, které jsou podle zákona a těchto stanov ve výlučné působnosti shromáždění, anebo si je shromáždění k rozhodnutí vyhradilo. -----
2. Výbor je statutárním orgánem společenství. Za svou činnost odpovídá výbor shromáždění. Za výbor jedná navenek jeho předseda. V době nepřítomnosti předsedy jej zastupuje místopředseda. Jde-li o písemné právní jednání, které činí výbor, musí být podepsáno předsedou nebo v jeho zastoupení místopředsedou a dalším členem výboru. Podepisuje-li předseda spolu s místopředsedou, je podpis místopředsedy považován za podpis dalšího člena výboru.-----
3. Členové výboru jsou voleni a odvoláváni shromážděním. Předsedu a místopředsedu volí výbor z řad svých členů a z funkce je odvolává.-----
4. Předseda výboru organizuje, svolává a řídí činnost výboru, organizuje běžnou činnost společenství.-----
5. Výbor koná své schůze podle potřeby, nejméně však jednou za čtvrtletí.-----
6. Výbor je tříčlenný. Každý člen výboru má jeden hlas.-----
7. Výbor je schopen usnášení, je-li přítomna nadpoloviční většina jeho členů. K přijetí usnesení je zapotřebí nadpoloviční většiny hlasů, přítomných členů výboru. Požádá-li o to člen výboru, musí být do zápisu výslovně uveden jeho nesouhlas s přijatým usnesením, popřípadě též důvody tohoto nesouhlasu.-----
8. Odpovědnost člena výboru za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti při výkonu své funkce, se řídí ustanoveními občanského zákoníku.-----
9. Výbor jako výkonný orgán společenství zejména-----
 - a) zajišťuje záležitosti společenství ve věcech správy domu a pozemku a dalších činností společenství podle zákona a těchto stanov, pokud nejde o záležitosti, které jsou v působnosti shromáždění; zajišťuje plnění usnesení shromáždění a odpovídá mu za svou činnost,-----
 - b) rozhoduje o uzavírání smluv ve věcech předmětu činnosti společenství, zejména k zajištění oprav, pojištění domu a zajištění dodávky služeb spojených s užíváním jednotek,-----
 - c) odpovídá za vedení účetnictví a za sestavení účetní závěrky a za předložení přiznání k daním, pokud tato povinnost vyplývá z právních předpisů,-----
 - d) připravuje podklady pro zasedání shromáždění, svolává shromáždění, předkládá shromáždění zprávu o hospodaření společenství, zprávu o správě domu a pozemku a o dalších činnostech společenství, které obsahují zejména základní údaje o provedených a plánovaných opravách, údržbě a povinných revizích včetně údajů o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku,-----
 - e) předkládá k projednání a schválení účetní závěrky a písemné materiály, které má shromáždění projednat,-----
 - f) zajišťuje řádné vedení písemností společenství,-----
 - g) sděluje jednotlivým členům společenství podle usnesení shromáždění výši příspěvků na náklady spojené se správou domu a pozemku a výši záloh na úhradu za služby,-----
 - h) zajišťuje vyúčtování záloh na úhradu za služby a vypořádání nedoplatků nebo přeplatků,-----
 - i) zajišťuje včasné plnění závazků společenství vzniklých ze smluv a jiných závazků a povinností vůči třetím osobám a včasné uplatňování pohledávek společenství.-----

10. Výbor jako statutární orgán společenství zejména-----
- a) v souladu se zákonem a těmito stanovami a s usneseními shromáždění činí právní jednání jménem společenství navenek ve věcech předmětu činnosti, zejména též uzavírá smlouvy,-----
 - b) zajišťuje kontrolu kvality dodávek, služeb a jiných plnění podle uzavřených smluv a činí vůči dodavatelům potřebná právní nebo jiná opatření k odstranění zjištěných nedostatků nebo k náhradě vzniklé škody,-----
 - c) jménem společenství vymáhá plnění povinností uložených členům společenství,-----
 - d) plní povinnosti podle zákona ve vztahu k veřejnému rejstříku.-----

Čl. IX

Jednání dalších osob za společenství

- 1. Shromáždění může rozhodnout, že určité činnosti bude pro společenství vykonávat zaměstnanec (zaměstnanci) společenství na základě pracovní smlouvy, dohody o pracovní činnosti nebo dohody o provedení práce.-----
- 2. Pracovní zařazení a vymezení právních jednání, kterých je zaměstnanec oprávněn činit za společenství v rámci pracovněprávního vztahu podle odstavce 1, musí být schváleno shromážděním.-----
- 3. Smlouva sjednaná podle odstavce 1 musí obsahovat přesné vymezení oprávnění zaměstnance k jednání za společenství.-----
- 4. Působnost podle odstavce 1 a 2 nebo její část může shromáždění svým usnesením svěřit výboru nebo předsedovi společenství vlastníků.-----

Čl. X

Zvláštní způsob rozhodování ve společenství

V případech, kdy je podle zákona potřebný souhlas všech členů společenství, může být tento souhlas vyjádřen jednotlivými členy společenství také mimo schůzi shromáždění písemně na jedné listině či na více listinách, které obsahují označení záležitosti, k níž je souhlas vydáván, datum a podpisy členů společenství.-----

Čl. XI.

Rozhodnutí mimo zasedání (hlasování per rollam)

Není-li svolané shromáždění způsobilé usnášet se, může osoba, která je oprávněna shromáždění svolat, navrhnout v písemné formě do jednoho měsíce ode dne, na který bylo zasedání svoláno, aby vlastníci jednotek rozhodli o týchž záležitostech mimo zasedání.-----

Návrh musí obsahovat alespoň návrh usnesení, podklady potřebné pro jeho posouzení nebo údaj, kde jsou uveřejněny, a údaj o lhůtě, ve které se má vlastník jednotky vyjádřit. Neurčí-li stanovy delší lhůtu, platí, že lhůta činí patnáct dní.-----

K platnosti hlasování se vyžaduje vyjádření vlastníka jednotky s uvedením dne, měsíce a roku, kdy bylo učiněno, podepsané vlastní rukou na listině obsahující plné znění návrhu rozhodnutí.---

Statutární orgán oznámí vlastníkům jednotek v písemné formě výsledek hlasování, a pokud bylo usnesení přijato, oznámí jim i celý obsah přijatého usnesení. Neučiní-li to bez zbytečného

odkladu, může oznámení učinit na náklady společenství vlastníků ten, kdo usnesení navrhl.-----

Rozhodnutí se přijímá většinou hlasů všech vlastníků jednotek, ledaže stanovy vyžadují vyšší počet hlasů. Mění-li se však všem vlastníkům jednotek velikost podílů na společných částech nebo mění-li se poměr výše příspěvků na správu domu a pozemku jinak než v důsledku změny podílů na společných částech, vyžaduje se souhlas všech vlastníků jednotek.-----

ČÁST ČTVRTÁ ČLENSTVÍ VE SPOLEČENSTVÍ

Čl. XII. Vznik členství

1. Členy společenství se stávají fyzické i právnické osoby, které nabyly vlastnictví k jednotce v domě, pro který společenství vzniklo. Jejich členství vzniká-----
 - a) dnem vzniku společenství v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce nejpozději dnem vzniku společenství,-----
 - b) dnem nabytí vlastnictví k jednotce v případech, kdy tyto osoby nabyly vlastnictví k jednotce po dni vzniku společenství.-----
2. Společnými členy společenství jsou spoluvlastníci jednotky nebo manželé, kteří mají jednotku ve společném jmění. Ze společného členství jsou společní členové oprávněni a povinni společně a nerozdílně.-----
3. Spoluvlastníci jednotky zmocní společného zástupce, který bude vykonávat jejich práva vůči osobě odpovědné za správu domu. To platí i v případě manželů, kteří mají jednotku ve společném jmění. -----
4. Seznam členů společenství, jejichž členství vzniklo ke dni vzniku společenství, tvoří přílohu těchto stanov. Členy společenství, jejichž členství vznikne za trvání společenství, zapisuje společenství do seznamu členů společenství neprodleně poté, kdy člen společenství oznámí prokazatelně nabytí vlastnictví jednotky. V seznamu členů společenství musí být u každého člena společenství uvedena vedle jména, příjmení, data narození a místa trvalého pobytu (korespondenční adresy) též váha hlasu při hlasování na shromáždění.-----

Čl. XIII Práva a povinnosti člena společenství

1. Člen společenství má práva vlastníka jednotky a člena společenství uvedená v příslušných ustanoveních občanského zákona a těchto stanov a má zejména právo-----
 - a) účastnit se veškeré činnosti společenství způsobem a za podmínek stanovených zákonem a těmito stanovami,-----
 - b) účastnit se zasedání shromáždění a hlasováním se podílet na jeho rozhodování-----
 - c) volit a být volen do orgánů společenství,-----
 - d) předkládat orgánům společenství návrhy a podněty ke zlepšení činnosti společenství a k odstranění nedostatků v jejich činnosti,-----
 - e) obdržet vyúčtování záloh na úhradu jednotlivých služeb a vrácení případných přeplatků,--
 - f) nahlížet do písemných podkladů pro zasedání shromáždění, do zápisu ze schůze shromáždění, do smluv sjednaných společenstvím a do podkladů, z nichž vychází určení výše jeho povinnosti podílet se na nákladech spojených se správou domu a pozemku a s dodávkou služeb spojených s užíváním jednotky.-----

2. Člen společenství má povinnosti vlastníka jednotky a člena společenství uvedené v příslušných ustanoveních zákona a těchto stanov, zejména má povinnost-----
- a) dodržovat tyto stanovy a plnit usnesení orgánů společenství schválená v souladu se zákonem a těmito stanovami,-----
 - b) hradit stanovené příspěvky na správu domu a pozemku,-----
 - c) hradit stanovené zálohy na úhradu za služby a hradit nedoplatky vyplývající z vyúčtování,-----
 - d) řídit se při užívání společných částí domu, pozemku a společných zařízení domu právními předpisy a pokyny výrobce nebo správce technických zařízení,-----
 - e) zdržet se jednání, jímž by zasahoval do práva ostatních členů společenství; úpravy jednotky ve svém vlastnictví provádět tak, aby neohrožoval výkon vlastnického práva ostatních vlastníků jednotek a v případech, kde to stanoví zákon, provádět úpravy jen se souhlasem všech vlastníků jednotek nebo na základě smlouvy o výstavbě uzavřené se všemi vlastníky jednotek v domě,-----
 - f) odstranit na svůj náklad závady a poškození, které na jiných jednotkách nebo na společných částech domu způsobil sám nebo ti, kteří s ním jednotku užívají,-----
 - g) umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření tepla a vody v jednotce a odečet naměřených hodnot,-----
 - h) umožnit po předchozím vyzvání přístup do jednotky, pokud to nezbytně vyžadují úpravy, provoz, opravy apod. ostatních jednotek nebo domu jako celku; nejde-li o havarijní či obdobný stav, činí výzvu písemně výbor nebo předseda společenství vlastníků alespoň 3 dny předem,-----
 - i) oznámit bez zbytečného odkladu výboru nebo předsedovi společenství vlastníků nabytí vlastnictví jednotky spolu s údaji potřebnými pro zapsání do seznamu členů společenství podle č. XIII odst. 4 a pro potřeby správy domu,-----
 - j) oznamovat společenství všechny skutečnosti rozhodné pro rozúčtování služeb spojených s bydlením, zejména změny v počtu příslušníků své domácnosti, domácnosti nájemce nebo podnájemce, pokud je způsob rozúčtování cen služeb nebo stanovení výše příspěvků na správu domu a pozemku závislé též na počtu členů domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,-----
 - k) předat výboru nebo předsedovi společenství vlastníků ověřenou projektovou dokumentaci v případě, že provádí změnu stavby.-----
3. Při převodu vlastnického práva k jednotce nevzniká osobě odpovědné za správu domu povinnost příspěvky na správu domu ke dni účinnosti převodu vypořádat.-----
Převádí-li vlastník vlastnické právo k jednotce, doloží nabyvateli potvrzením osoby odpovědné za správu domu, jaké dluhy související se správou domu a pozemku přejdou na nabyvatele jednotky, popřípadě že takové dluhy nejsou. Za dluhy, které na nabyvatele jednotky přešly, ručí převodce osobě odpovědné za správu domu. -----
4. Člen společenství může zmocnit jiného člena společenství nebo třetí osobu, aby jej na zasedání shromáždění společenství zastupovala a činila za něj právní jednání, zejména aby za něj hlasovala. Zmocnění musí mít písemnou formu.-----

Čl. XIV

Zánik členství ve společenství

1. Členství ve společenství zaniká -----
- a) převodem nebo přechodem vlastnictví jednotky,-----

- b) úmrtím člena společenství - fyzické osoby,-----
 - c) zánikem člena společenství - právnické osoby bez právního nástupnictví,-----
 - d) zánikem jednotky, jejímž vlastníkem je člen společenství,-----
 - e) dalším způsobem, pokud to stanoví zákon.-----
2. Společné členství ve společenství zaniká a mění se na členství dnem, kdy se zapíše změna předchozího spoluvlastnictví jednotky (příp. společného jmění) na výlučné vlastnictví jediného člena společenství do veřejného seznamu; tuto změnu je povinen člen společenství neprodleně oznámit výboru společenství.-----

ČÁST PÁTÁ HOSPODAŘENÍ SPOLEČENSTVÍ

(pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství, pro příspěvky na správu domu a úhradu cen služeb a pro způsob určení jejich výše placené jednotlivými vlastníky jednotek)

Čl. XV

Pravidla pro tvorbu rozpočtu společenství

1. Rozpočet na kalendářní rok schvaluje shromáždění do konce čtvrtého měsíce toho kterého roku, na který se rozpočet schvaluje. Návrh rozpočtu předkládá statutární orgán společenství.----
2. Rozpočet se skládá z :-----
 - hospodaření s dlouhodobou zálohou na opravy a technické zhodnocení společných částí domu pozemku (tvorba z pravidelných a mimořádných příspěvků členů společenství, čerpání na jmenovité opravy, modernizace, rekonstrukce)-----
 - hospodaření nehrazené z dlouhodobé zálohy, a to zejména údržba, opravy, revize a prohlídky společných částí, pojištění domu a pozemku, odměny členů orgánů společenství, odměna osoby zajišťující některé činnosti správy domu a pozemku a vedení účetnictví společenství, rozúčtování a vyúčtování nákladů na služby, bankovní poplatky, příspěvky členů společenství na správu domu a pozemku vyjma části příspěvků určených na dlouhodobé zálohy, úroky z vkladu na bankovních účtech společenství a jiné finanční výnosy.-----

Čl. XVI

Hospodaření společenství a způsob nakládání s jeho majetkem

1. Společenství hospodaří s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu příspěvků na správu domu a pozemku, dále s finančními prostředky poskytovanými členy společenství na úhradu za služby spojené s užíváním jednotek a s dalšími finančními prostředky získanými v rámci činnosti společenství.-----
2. Uzavře-li společenství podle těchto stanov smlouvu se správcem domu, je povinno smluvně dojednat také povinnosti správce domu předkládat orgánům společenství ke schválení návrhy výše příspěvků na správu domu a pozemku a výše záloh na úhradu za služby placené členy společenství, návrhy na rozúčtování cen služeb a další návrhy, které podle zákona a podle těchto stanov schvalují příslušné orgány společenství. Ve smlouvě může společenství pověřit správce domu též zajišťováním činností uvedených v odstavci 1. -----
3. Nabude-li společenství věci, práva, jiné majetkové hodnoty, byty nebo nebytové prostory k účelům uvedeným v občanském zákoníku a v těchto stanovách, je povinno s nimi hospodařit pouze v souladu s vymezeným účelem. Výbor nebo předseda společenství vlastníků může v těchto záležitostech právně jednat pouze na základě usnesení shromáždění, pokud v usnesení shromáždění není stanoveno jinak.-----

4. Společenství je povinno uplatňovat a vymáhat plnění povinností uložených členům společenství k tomu příslušným orgánem společenství a plnění závazků třetích osob vůči společenství. Výbor či předseda společenství vlastníků odpovídají za včasné plnění těchto úkolů.-----
5. Členové společenství jsou z právních jednání týkajících se společné věci oprávněni a povinni v poměru odpovídajícím velikosti jejich podílů na společných částech domu.-----
6. Členové společenství ručí za závazky společenství v poměru, který odpovídá velikosti podílů na společných částech domu.-----

Čl. XVII

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

1. Příspěvky na správu domu a pozemku, dále zálohy na úhradu za služby, popřípadě další platby podle zvláštního právního předpisu platí členové společenství v částkách a v termínech stanovených k tomu příslušným orgánem společenství na účet společenství (čl. VII odst. 3 písm. d) a e), nerozhodne-li shromáždění o placení na účet správce domu.-----
2. Vyúčtování záloh na úhradu za služby provádí výbor jedenkrát za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, nejpozději do 4 kalendářních měsíců po jeho skončení; v souladu se stanoveným způsobem rozúčtování (čl. VII odst. 3 písm. e). Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.-----
3. Zprávu o použití a stavu příspěvků na správu domu a pozemku předkládá výbor ke schválení shromáždění spolu se zprávou o hospodaření společenství a s návrhem na schválení roční účetní závěrky. Nevyčerpaný zůstatek těchto finančních prostředků se převádí do následujícího roku. -----

O tomto usnesení shromáždění bylo hlasováno zvednutím ruky. Rozhodný počet hlasů pro jeho přijetí, který byl zjištěn z článku VII odst. (13) stanov a z § 1206 občanského zákoníku je 13101 hlasů. Pro přijetí usnesení hlasovali všichni přítomní vlastníci, tj. 17467 hlasů, tj. 100% přítomných hlasů, proti jeho přijetí nehlasoval nikdo, nikdo se nezdržel. Výsledek hlasování jsem zjistila vizuálním pozorováním hlasujících a z vyhlášení výsledku hlasování předsedajícím shromáždění. Proti výkonu hlasovacího práva nebyly vzneseny žádné protesty nebo námítky.-----

III.

Na základě shora uvedených zjištění prohlašuji, že předmětná rozhodnutí byla shromážděním vlastníků jednotek přijata a jejich obsah i způsob přijetí jsou v souladu se zákonem a stanovami společenství.-----

O shora uvedených rozhodnutích shromáždění Společenství vlastníků jednotek obytného domu č.p. 116, 117, 118, Komenského náměstí, PSČ 665 01 Rosice byl sepsán tento notářský zápis, předseda výboru a současně předsedající shromáždění paní Jaroslava Gotschimová prohlásila, že si notářský zápis přečetla, a že jej schvaluje.-----

Jaroslava Gotschimová, v.r.

notářská kandidátka
zástupkyně
JUDr. Vladimíry Kostřicové
notářky se sídlem v Brně
L.S. JUDr. Jana Krejčí, v.r.

strana patnáct

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

Ověřuji, že se tento stejnopis notářského zápisu shoduje doslovně s notářským zápisem č. NZ 727/2014 ze dne 29.05.2014 a byl vyhotovený v Brně dne dvacátého devátého května roku dva tisíce čtrnáct (29.05.2014).-----



JUDr. Jana Krejčí
notářská kandidátka
zástupkyně
JUDr. Vladimíry Kostřicové
notářky se sídlem v Brně